PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

APROBADO
LISETTE MARLENE CAMPOSANO CASTRO
Firmado digitalmente por LISETTE MARLENE CAMPOSANO CASTRO

PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS
Monto total de la emisión: Hasta US $ 11’500.000,00
Calificación de Riesgo: AAA

Características de la Oferta Pública:

Originador:	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Agente de Manejo	AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Fideicomiso Mercantil:	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS
Tipo de valor:	Valor de Contenido Crediticio
Monto de la emisión:	Hasta 11.500.000,00
Denominación:	“VTC-ENS DOS”
Valor nominal:	El monto mínimo será de US $ 1,00
Plazo:	1.440 días.
Tasa de interés:	Tasa fija anual del 8,5%.
Pago de capital:	Pagos de capital trimestrales con los primeros 4 trimestres de gracia.
Pago de interés:	Pago de intereses trimestrales sobre el saldo del capital insoluto.
Calificadora de Riesgo:	Globalrating Calificadora de Riesgos S.A.
Calificación de Riesgo:	AAA
Agente Pagador:	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores Decevale S.A.
Estructurador y Colocador:	Kapital One Casa De Valores S.A. Kaovalsa
Tipo de Emisión:	Desmaterializada
Sistema de colocación:	Bursátil

Número y fecha de la resolución expedida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, autorizando la oferta pública y la inscripción de los valores en el Catastro Público del Mercado de Valores: Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2026-00002488 del 04 de marzo de 2026

Cláusula de exclusión, según lo establece el artículo 15 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero):

La aprobación de la oferta pública no implica de parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros ni de los miembros de la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria, recomendación alguna para la suscripción o adquisición de valores, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre su precio, la solvencia de la entidad emisora, el riesgo o la rentabilidad de la emisión.

Contenido

a. Glosario de Términos 5

b. Información general del Originador: 12

1. Nombre, dirección, número de teléfono, número de fax y dirección de correo electrónica 12

2. Objeto social de ser el caso 12

3. Descripción de la actividad económica, productos y participación en el mercado 12

4. Grupo financiero al que pertenece, si fuere del caso 13

5. Finalidad de la titularización 13

6. Información económica y financiera: estados financieros del último ejercicio fiscal, junto con las notas y dictamen del auditor externo, análisis vertical e índices. 14

6.1. Análisis Horizontal y Vertical de los Estados Financieros: 14

6.2. Indicadores Financieros: 17

7. Gastos de la Emisión 18

c. Información general del agente de manejo: 18

1. Nombre, dirección, número de teléfono, número de fax y dirección de correo electrónico 18

2. Fecha de constitución y plazo de duración de la sociedad 18

3. Organización de la Sociedad 19

4. Recurso humano e infraestructura técnica y administrativa para el manejo de fondos y fideicomisos 20

a. Negocios Fiduciarios: 20

b. Identificación y experiencia del personal 21

5. Infraestructura técnica y administrativa: 24

6. Autorización de funcionamiento e inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores: 26

7. Capital social y composición accionaría: 26

8. Información económico - financiera; estados financieros del último ejercicio fiscal, junto con las notas y dictamen del auditor externo y un análisis vertical e índices. 27

a. Análisis Horizontal y Vertical de los Estados Financieros 28

b. Indicadores Financieros 31

9. Indicación de que las obligaciones asumidas por el agente de manejo son de medio y no de resultado: 32

d. Información sobre el patrimonio autónomo emisor de los valores y del proceso de titularización: 32

1. Denominación específica del patrimonio autónomo: 32
2. Fecha y escritura pública de constitución: 32
3. Inscripción de la escritura pública de constitución en los registros pertinentes, si fuere el caso: 32
4. Resumen del contrato del fideicomiso mercantil utilizado para titularizar incluyendo: finalidad y objeto, deberes y responsabilidades del agente de manejo, derechos de los inversionistas, rendición de cuentas y remuneración del agente de manejo: 32
5. Descripción y valor de los activos transferidos para el desarrollo del proceso de titularización y de sus garantías, si las hubiere: 37
6. Copia del reglamento de gestión del proceso de titularización: 38
7. Determinación del Monto Titularizable: 38
8. Descripción detallada de los mecanismos de garantía utilizados en el proceso de titularización: 40
9. Procedimiento a seguir en el caso en que los inversionistas no ejercieren sus derechos dentro de los seis meses posteriores a la fecha en que haya nacido, para el agente de manejo, la última obligación de pagar los flujos de fondos o de transferir los derechos de contenido económico: 41
10. Relación de costos y gastos a ser asumidos por el patrimonio autónomo: 41
11. Aspectos tributarios del patrimonio autónomo: 42
12. Causales de terminación prevista en el contrato de fideicomiso mercantil y procedimiento para su liquidación: 42
13. Procedimiento de liquidación del FIDEICOMISO: 43
14. Causales y procedimiento para la sustitución del agente de manejo: 44
15.Nombre o razón social de la firma auditora: 44
16. Información económico - financiera: estados financieros a la fecha de constitución del patrimonio autónomo o al último ejercicio mensual anterior a la fecha de la solicitud de autorización de la oferta pública, según sea el caso: 44
e. Características de la Titularización 44
1. Monto total de la Emisión: 44
2. Plazo de la oferta pública: 44
3. Procedimiento para la colocación: 44
4. Condiciones especiales de la colocación, si fuere del caso: 45
5. Monto mínimo de la inversión: 45
6. Forma y lugar de suscripción de los valores: 45
7. Características de los valores: 45
8. Destino detallado y descriptivo del uso de los recursos provenientes de la colocación de los valores emitidos por el Fideicomiso de Titularización: 46

9. Extracto del estudio técnico de la calificadora de riesgo: 47
f. Información Adicional: 47
1. Descripción detallada del activo o proyecto titularizado, a partir del cual se generarán los flujos de fondos materia de la titularización. Tratándose de bienes inmuebles, descripción detallada del bien transferido al patrimonio autónomo: tipo de bien, ubicación, área, número y fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad: 47
2. Resumen de los aspectos más relevantes del estudio técnico - económico que respalda la generación de los flujos de fondos proyectados: 48
3. Descripción detallada de la determinación del punto de equilibrio del proyecto y tratamiento, en caso de no alcanzarse el mismo, si fuere el caso: 48
4. Índice de desviación y descripción detallada de la metodología empleada para su fijación e indicación de los cálculos matemáticos efectuados: 49
5. Características de los activos (literal g, numeral 5, artículo 6, Sección II, Capítulo V de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros): 49
g. Descripción general de la estructura de la Titularización 49
ANEXOS 50
ANEXO A 51
Declaración Juramentada que la información es fidedigna, veraz y completa 51
ANEXO B 53
Descripción general de la estructura de la Titularización 53
ANEXO C 56
Información económica y financiera actualizada del Originador 56
ANEXO D 129
Información económica y financiera del Agente de Manejo 129
ANEXO E 181
Información económica y financiera del patrimonio autónomo 181
ANEXO F 184
Reglamento de Gestión 184
ANEXO G 216
Informe de Estructuración Financiera 216
ANEXO H 252
Estudio técnico de la Calificadora de Riesgo 252
ANEXO I 280
Hipoteca 280

a. Glosario de Términos

Para la interpretación y los efectos del presente PROSPECTO se considerará:

i) Que los títulos se han puesto simplemente para facilidad de lectura y referencia, mas no como medio de interpretación.

ii) Que las definiciones de ciertas palabras o frases aplicarán tanto a la forma singular como al plural; y, que cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre incluirá la forma masculina, femenina o neutral correspondiente.

iii) Que, para los efectos de este documento, las palabras, términos o expresiones que a continuación se indican, deberán ser interpretadas según el contexto en el que se encuentren y tendrán el siguiente significado:

a) **ACTIVOS:** Son los bienes de cualquier naturaleza aportados por el ORIGINADOR que formarán parte del patrimonio del FIDEICOMISO y que estarán destinados al cumplimiento del objeto del mismo. Principalmente estarán conformados por el DERECHO DE COBRO y los correspondientes FLUJOS generados por éste; y, los recursos o dineros aportados por el ORIGINADOR.
b) **AGENTE PAGADOR:** Es la entidad pública y/o privada, facultada a ejercer actividades de Agente Pagador, que será designada y podrá ser reemplazada en los términos y según las condiciones estipuladas en el presente contrato de FIDEICOMISO. La actuación de dicha entidad como Agente Pagador no implica ni constituye garantía alguna de parte de tal entidad sobre la generación de FLUJOS.
c) **ASAMBLEA:** Es la asamblea conformada por los INVERSIONISTAS, cuya conformación y atribuciones constan determinadas en la cláusula décima quinta del FIDEICOMISO.
d) **AUDITORA EXTERNA**: Es la compañía debidamente autorizada y calificada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, que deberá analizar y auditar anualmente los estados financieros, estados de resultados y cuentas del FIDEICOMISO, de conformidad con lo estipulado en el FIDEICOMISO y las normas legales correspondientes.
e) **BENEFICIARIO:** Es el propio ORIGINADOR, en los términos y condiciones establecidos en el FIDEICOMISO.
f) **CALIFICADORA DE RIESGOS:** Es la compañía debidamente autorizada y calificada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, que deberá evaluar los riesgos de la TITULARIZACIÓN, para lo cual emitirá el informe de calificación inicial, así como también los informes de actualización de calificación respectivos, de acuerdo con lo dispuesto en

la legislación vigente y aplicable. La CALIFICADORA DE RIESGOS será designada y/o reemplazada conforme lo establecido en el FIDEICOMISO.

g) **COMITÉ DE VIGILANCIA**: Es el órgano cuya forma de integración, atribuciones y responsabilidades constan determinadas en la cláusula décima sexta del FIDEICOMISO.

h) **CUENTA DEL FIDEICOMISO:** Es una o varias cuentas bancarias que abrirá la FIDUCIARIA a nombre del FIDEICOMISO para recibir los aportes de dinero realizados por el ORIGINADOR y recibir los FLUJOS conforme lo establecido en el objeto del presente contrato, así como cualquier otro recurso dinerario que deba recibir el FIDEICOMISO en cumplimiento de su objeto. En la cuenta bancaria constarán únicamente las firmas autorizadas de los funcionarios designados por la FIDUCIARIA, a efectos de disponer de los recursos, en estricto cumplimiento a las instrucciones del ORIGINADOR que son objeto del presente contrato.

i) **DERECHO DE COBRO:** Es el derecho existente que tiene el ORIGINADOR de cobrar y recibir pagos en dinerario, en los términos establecidos en las PROMESAS DE COMPRAVENTA, el cual es aportado al FIDECOMISO para el cumplimiento de su finalidad. De la misma manera, el DERECHO DE COBRO conlleva la obligación de pagar sumas de dinero por parte del DEUDOR a favor del ORIGINADOR en virtud de las PROMESAS DE COMPRAVENTA de la SEGUNDA ETAPA, lo cual, a su vez, da lugar a la generación de los FLUJOS.

j) **DEUDOR (ES):** Son los clientes y/o promitentes compradores de la SEGUNDA ETAPA obligados a pagar los valores establecidos en las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA.

k) **DOCUMENTOS DE LA TITULARIZACION:** Son todos y cada uno de los documentos relacionados con la presente TITULARIZACION, incluyendo sin ser taxativos, el FIDEICOMISO, REGLAMENTO DE GESTION, PROSPECTO y VALORES.

l) **FASES:** A efectos de identificar y diferenciar las instrucciones que la FIDUCIARIA debe ejecutar durante la vigencia del FIDEICOMISO, se han determinado dos FASES, compuestas por las FASES I y FASE II, en los términos establecidos a continuación para cada una de ellas.

m) **FASE I:** Es la primera fase de esta TITULARIZACION que inicia al momento de la celebración del presente contrato y se extenderá hasta cuando la FIDUCIARIA realice la evaluación señalada en el numeral Ocho.Diecinueve) de la cláusula octava del FIDEICOMISO, a efectos de determinar si se ha alcanzado o no el PUNTO DE EQUILIBRIO. La FASE I incluirá también las gestiones y/o actividades a realizarse en el evento de que la FIDUCIARIA declare que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO (es decir el momento señalado en el numeral Ocho.Diecinueve) de la cláusula octava del FIDEICOMISO).

n) **FASE II:** Es la segunda fase de esta TITULARIZACION que iniciará sólo en el evento de que la FIDUCIARIA declare que SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO (es decir desde el momento señalado en el numeral

Ocho.Veinte) de la cláusula octava del FIDEICOMISO), y se extenderá hasta cuando se terminen de pagar todos los PASIVOS del FIDEICOMISO.

o) **FECHA DE EMISIÓN:** Es la fecha en que se realice la primera colocación de los VALORES de la TITULARIZACION, la cual será definida e instruida, por el ORIGINADOR, una vez que se cumplan con los términos y condiciones necesarios para realizar la respectiva oferta pública. A partir de la FECHA DE EMISIÓN se contará el PLAZO de los VALORES. Los VALORES que no se hayan colocado en la FECHA DE EMISIÓN, serán colocados posteriormente.

p) **FIDEICOMISO:** Es el patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica que se constituye como consecuencia jurídica de la celebración de la presente escritura pública, el cual se encuentra legalmente representado por su FIDUCIARIA y que se denomina "FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS".

q) **FIDEICOMISO ONIX:** Es el fideicomiso de tenencia y administración que posee la titularidad jurídica del INMUEBLE y cuyo único constituyente y beneficiario es el ORIGINADOR.

r) **FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS:** Es el fideicomiso de administración de flujos, a través del cual el ORIGINADOR recibe los FLUJOS originados por los DERECHOS DE COBRO de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, que éste último tiene, cuyo único constituyente y beneficiario es el ORIGINADOR.

s) **FIDUCIARIA o AGENTE DE MANEJO:** Es la compañía anónima denominada AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., sociedad debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República del Ecuador y que se encuentra legalmente facultada para actuar como fiduciaria y/o agente de manejo.

t) **FLUJOS:** Son los recursos dinerarios que se aportan a la constitución del presente contrato de FIDEICOMISO y aquellos que se generarán en virtud del recaudo del DERECHO DE COBRO de las PROMESAS DE COMPRAVENTA de la SEGUNDA ETAPA u otros aportes que realice directamente el ORIGINADOR, para cumplir con el objeto del presente contrato de FIDEICOMISO. Los FLUJOS serán recaudados por el ORIGINADOR a través del FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS y entregados al FIDEICOMISO DE TITULARIZACION mediante transferencia a la CUENTA DEL FIDEICOMISO. Los PASIVOS CON INVERSIONISTAS serán pagados de acuerdo con el ORDEN DE PRELACIÓN, exclusivamente con cargo a los FLUJOS; y, de ser éstos insuficientes, con cargo a la ejecución de los MECANISMOS DE GARANTÍA. Se deja expresa constancia que ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO, ni el FIDEICOMISO ÓNIX, ni el FIDEICOMISO VILLAENSUEÑO DOS, ni la Fiduciaria de estos dos últimos fideicomisos, aseguran o garantizan la generación de FLUJOS, ni beneficios, retornos, rendimientos, ni rentabilidad alguna para los VALORES provenientes de esta TITULARIZACIÓN.

u) **FONDO DE GARANTIA:** Es uno de los MECANISMOS DE GARANTIA de la presente TITULARIZACION, que consiste en un fondo de liquidez cuya

forma de integración, términos y condiciones constan señalados en el numeral Once.Dos) de la cláusula décima primera del FIDEICOMISO.

v) **FONDO ROTATIVO:** Es un fondo compuesto por recursos dinerarios que se mantendrá en la CUENTA DEL FIDEICOMISO, constituido inicialmente con el aporte del ORIGINADOR y posteriormente, cuando así corresponda, se irá reponiendo con parte de los FLUJOS generados por el DERECHO DE COBRO, hasta alcanzar su valor original y que servirá para cubrir los costos y gastos del FIDEICOMISO. La forma de integración, reposición y aplicación del FONDO ROTATIVO constan en la cláusula novena del FIDEICOMISO. Se deja expresa constancia que el FONDO ROTATIVO no es un MECANISMO DE GARANTÍA. En el evento de que el FONDO ROTATIVO resulte insuficiente, tales costos, gastos e impuestos deberán ser asumidos por el ORIGINADOR, conforme lo establecido en la cláusula novena del FIDEICOMISO.

w) **HIPOTECA:** Es uno de los MECANISMOS DE GARANTIA de la presente TITULARIZACION, consistente en la primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar que será constituida por el FIDEICOMISO ONIX, por instrucción expresa que en este acto ratifica el ORIGINADOR en su calidad de único Constituyente y Beneficiario, a favor del FIDEICOMISO, sobre determinados inmuebles que forman parte de la SEGUNDA ETAPA el "Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño", identificados en el numeral Once.Uno) de la cláusula décima primera del FIDEICOMISO.

x) **INDICE DE DESVIACION:** Es el índice que cuantifica la probabilidad de que los FLUJOS no se generen conforme a las proyecciones constantes en el INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA. Según los cálculos que constan en el INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA, el Índice de Desviación es del cuatro coma cincuenta y un por ciento (4,51%).

y) **INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA:** Es el informe elaborado por KAPITAL ONE CASA DE VALORES S.A. KAOVALSA, como parte de su labor como estructurador integral de la TITULARIZACION, el cual contiene el estudio técnico-económico, estudios, análisis estadísticos, evaluaciones y proyecciones respecto de los FLUJOS a generarse por el DERECHO DE COBRO, y que sustenta la viabilidad económica y financiera de la TITULARIZACION.

z) **INVERSIONISTA(S):** Es el o los titulares de los VALORES emitidos a su orden, como consecuencia del proceso de TITULARIZACIÓN. En caso de que el ORIGINADOR sea propietario de uno o varios de los VALORES, también será considerado como INVERSIONISTA.

aa) **INVERSIONES PERMITIDAS:** Son las inversiones que la FIDUCIARIA realizará a nombre del FIDEICOMISO, en los términos y condiciones estipulados en el numeral Ocho.Veintiséis.Dos) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.

bb) **MECANISMOS DE GARANTÍA:** Son la HIPOTECA y el FONDO DE GARANTÍA.

cc) **MONTO DE LA TITULARIZACION:** Es la suma de hasta Once millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US$ 11´500.000,00).

dd) **ORDEN DE PRELACION:** Es el orden secuencial que la FIDUCIARIA en representación del FIDEICOMISO, debe aplicar respecto de los FLUJOS que efectivamente se reciba en el FIDEICOMISO, para el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias previstas en el presente contrato de FIDEICOMISO. Debido a que se prevén dos FASES, el ORDEN DE PRELACION en la FASE I consta descrito en el numeral Ocho.Dieciocho.Uno) de la cláusula octava del FIDEICOMISO, y el ORDEN DE PRELACION en la FASE II consta descrito en el numeral Ocho.Veinticuatro) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.

ee) **ORIGINADOR o CONSTITUYENTE o PROZONAS:** Es la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

ff) **PASIVOS:** Son los conformados por los PASIVOS CON INVERSIONISTAS y los PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS. Cuando en el presente documento se haga mención al término PASIVOS, se entenderá que se hace referencia a todos los tipos de pasivos en conjunto.

gg) **PASIVOS CON INVERSIONISTAS:** Son los derechos de contenido crediticio reconocidos por el FIDEICOMISO, en virtud de los VALORES que sean efectivamente colocados entre INVERSIONISTAS y que les otorga el derecho crediticio de requerir el pago de capital invertido más intereses conforme lo establecido en la presente TITULARIZACION. Para efectos de la amortización de capital y el pago de intereses de los PASIVOS CON INVERSIONISTAS, se considerará una base de 30/360 que corresponde a años de trescientos sesenta días, de doce meses, con duración de treinta días cada mes. Siguiendo el ORDEN DE PRELACION, los PASIVOS CON INVERSIONISTAS serán pagados exclusivamente con cargo a los FLUJOS; y, de ser éstos insuficientes, con cargo a la ejecución de los MECANISMOS DE GARANTIA. De producirse situaciones que impidan la generación proyectada de los FLUJOS y, una vez ejecutados los MECANISMOS DE GARANTIA, los INVERSIONISTAS deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones.

hh) **PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS:** Son los tributos, costos y gastos que se den como consecuencia del presente FIDEICOMISO, ya sean por su constitución, administración y liquidación, los cuales corresponderán ser pagados por FIDEICOMISO con cargo al FONDO ROTATIVO y en el evento de que tal fondo no sea suficiente, deberán ser asumidos por el ORIGINADOR.

ii) **PLAZO:** Es el período de vigencia de los VALORES, el cual se lo fija en mil cuatrocientos cuarenta y cuatro (1.440) días contados desde la FECHA DE EMISION. Se aclara expresamente que el PLAZO es distinto a la duración del FIDEICOMISO. Para efectos de cálculo del PLAZO se considerará una base de 30/360 que corresponde a años de trescientos sesenta días, de doce meses, con duración de treinta días cada mes.

jj) **SEGUNDA ETAPA:** Consiste en la segunda etapa del "Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño" que se encuentra desarrollando el ORIGINADOR, la cual prevé estar compuesta por 216 lotes de terreno destinados para la construcción de casas y 114 departamentos distribuidos en 19 condominios.

kk) **PROMESAS DE COMPRAVENTA:** Son los contratos de promesa de compraventa de los inmuebles que conforman la SEGUNDA ETAPA del "Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño", celebrados mediante escritura pública, entre el ORIGINADOR, en calidad de promitente vendedor; y, los respectivos DEUDORES, en calidad de promitentes compradores, a través de los cuales los DEUDORES se obligan a comprar un bien inmueble determinado y en consecuencia, a pagar la totalidad del precio de compra establecido en la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA. En virtud de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, el DEUDOR asume y mantiene una obligación de pago de dinero a favor del ORIGINADOR, lo que da lugar a la existencia del DERECHO DE COBRO y, por ende, a la generación de FLUJOS. En tal sentido, las PROMESAS DE COMPRAVENTA contienen derechos existentes a favor del ORIGINADOR, generadores de flujos futuros, que constan debidamente soportados y documentados mediante las correspondientes escrituras públicas, respecto de las cuales el ORIGINADOR ostenta su titularidad y beneficio, y cuyo DERECHO DE COBRO lo aporta a favor del FIDEICOMISO en virtud de lo dispuesto en el numeral Cinco.Dos) de la cláusula quinta del FIDEICOMISO.

ll) **PROSPECTO:** Es el prospecto de oferta pública de la TITULARIZACIÓN, elaborado de conformidad con la normativa vigente y aplicable**.**

mm) **PUNTO DE EQUILIBRIO:** Es el conjunto de situaciones y condiciones que constan establecidos en el numeral Siete.Uno) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO. En caso de que la FIDUCIARIA declare que, SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, se procederá conforme lo establecido a partir del numeral Ocho.Veinte) de la cláusula octava del FIDEICOMISO. En caso de que la FIDUCIARIA declare que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, se procederá según lo establecido en el numeral Ocho.Diecinueve) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.

nn) **REDENCION ANTICIPADA:** Se dará en el evento de que NO se haya alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, en virtud de lo cual la FIDUCIARIA procederá al llamamiento obligatorio de una cancelación anticipada de los VALORES y de la TITULARIZACIÓN, según lo establecido en el numeral Ocho.Diecinueve.Tres) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.

oo) **REGLAMENTO DE GESTION:** Es el instrumento en el cual se establecen las normas e información complementaria a ser aplicados por la FIDUCIARIA para la presente TITULARIZACIÓN y que se adjunta como Anexo al FIDEICOMISO.

pp) **TASA DE INTERÉS:** Es la tasa de interés aplicable durante el PLAZO de los VALORES, según las características definidas en el INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA. Los VALORES tienen una tasa de interés anual y fija del ocho coma cinco por ciento (8,5%). Para efectos de cálculo

de la TASA DE INTERES se considerará una base de 30/360, que corresponde a años de trescientos sesenta días, de doce meses, con duración de treinta días cada mes.

qq) **TITULARIZACION:** Es el proceso mediante el cual se emiten VALORES susceptibles de ser colocados y negociados libremente en el mercado bursátil, emitidos con cargo al FIDEICOMISO en su calidad de patrimonio autónomo. La presente TITULARIZACION corresponde a la categoría de una Titularización de derechos existentes generadores de flujos futuros. Por tanto, se aclara que esta TITULARIZACIÓN no es una Titularización de Proyecto Inmobiliario.

rr) **VALOR(ES):** Son los "Valores de Titularización de Contenido Crediticio" o también denominados "VTCs" emitidos por el FIDEICOMISO a la orden de los INVERSIONISTAS, como consecuencia de la presente TITULARIZACION, cuyo capital e intereses serán pagados por el FIDEICOMISO con cargo a los FLUJOS y conforme el ORDEN DE PRELACION; y, de ser éstos insuficientes, con cargo a los recursos que se obtengan de la ejecución de los MECANISMOS DE GARANTIA. Los VALORES constituyen pasivos del FIDEICOMISO, respecto de los cuales el FIDEICOMISO deberá amortizar el capital y pagar los intereses calculados en base a la TASA DE INTERES. Las definiciones financieras aplicables a los VALORES constan en el INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA que consta como Anexo al FIDEICOMISO y, en el numeral Ocho.Quince) de la cláusula octava del FIDEICOMISO. Los VALORES podrán ser emitidos por el FIDEICOMISO hasta por la suma de Once millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US$ 11'500.000,00), a un PLAZO de Mil cuatrocientos cuarenta (1.440) días contados a partir de la FECHA DE EMISION, con una TASA DE INTERES anual y fija del ocho coma cinco por ciento (8,5%). Para efectos de identificación bursátil y comercial, los VALORES se denominarán "VTC-ENS DOS". Los VALORES estarán representados por anotaciones en cuenta (desmaterializados). No obstante, lo anterior, tendrán un valor nominal mínimo de Un dólar de los Estados Unidos de América (US$ 1,00). De producirse situaciones que impidan la generación proyectada de los FLUJOS y, una vez ejecutados los MECANISMOS DE GARANTIA, los INVERSIONISTAS deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones, sin que tengan ninguna acción o reclamo contra el FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA y/o el ORIGINADOR.

b. Información general del Originador:

1. Nombre, dirección, número de teléfono, número de fax y dirección de correo electrónica

Nombre: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Dirección: Av. Francisco de Orellana número 238. Edificio Soroa, piso 3, oficina 1, Guayaquil.
Teléfono: 042-593190
Fax: (N/A)
Correo electrónico y dirección electrónica: gortega@prozonas.com.ec
www.prozonas.com.ec

2. Objeto social de ser el caso

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. fue constituida el 11 abril de 1998 y tiene por objeto social el asesoramiento integral, jurídico, económico, financiero de negocios inmobiliarios, investigación de mercado y de comercialización interna. Así mismo, como parte de su objeto social está el realizar actividades de construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianatos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas, incluyendo remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

3. Descripción de la actividad económica, productos y participación en el mercado

Entre los proyectos inmobiliarios que desarrolla PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., se encuentra Villa Ensueño que está enfocado en la construcción de viviendas asequibles, ubicadas estratégicamente en el km 1.5 de la vía Terminal Terrestre–Pascuales una zona en expansión urbanística donde se están desarrollando diversos proyectos habitacionales dirigidos principalmente a los segmentos socioeconómicos medio y medio bajo.

Villa Ensueño está diseñada para atender las necesidades del estrato medio bajo, ofreciendo infraestructura planificada, vías de acceso estables, equipamiento urbano y estándares de calidad que promueven un entorno urbano agradable y funcional.
El proyecto, que se desarrolla en 2 etapas, contempla una superficie total de 109.000m², en la cual se desarrollarán 580 unidades inmobiliarias, distribuidas entre 400 viviendas unifamiliares —con seis modelos distintos a elección— y 180 departamentos de al menos 57 m², disponibles en versiones de dos y tres dormitorios.
Villa Ensueño ofrece una amplia variedad de soluciones habitacionales de alto confort, con acceso a múltiples vías y cercanía a centros comerciales, instituciones educativas y de salud, lo que representa una ubicación privilegiada y altamente valorada por el mercado objetivo.

4. Grupo financiero al que pertenece, si fuere del caso

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., no pertenecen a ningún grupo financiero.

5. Finalidad de la titularización

La finalidad del FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS es desarrollar un proceso de TITULARIZACIÓN, cuyas características, términos y condiciones constan definidas en el presente instrumento y en los DOCUMENTOS DE LA TITULARIZACION. Así mismo, la finalidad del FIDEICOMISO DE TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS, es constituirse en un mecanismo idóneo para que a través del Mercado de Valores Ecuatoriano, se puedan obtener recursos de parte de los INVERSIONISTAS a efectos de destinarlos a: Que el ORIGINADOR destine tales recursos para obra de infraestructura, villas y condominios, acelerando con ello la ejecución y conclusión de la SEGUNDA ETAPA del "Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño"; y, (c) dejar lista la SEGUNDA ETAPA para que se suscriban las compraventas definitivas de las respectivas unidades y que, con ello, se generen FLUJOS que servirán para pagar los PASIVOS CON INVERSIONISTAS.

6. Información económica y financiera: estados financieros del último ejercicio fiscal, junto con las notas y dictamen del auditor externo, análisis vertical e índices.

Los estados financieros constan en el **ANEXO C** del presente prospecto.

6.1. Análisis Horizontal y Vertical de los Estados Financieros:

PROZONAS

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA - ANALISIS VERTICAL

	2021	% partic.	2022	% partic.	2023	% partic.	2024	% partic.	nov-25	% partic.
Efectivo y equivalente de efectivo	121.252	1,2%	43.596	0,4%	241.568	1,8%	646.619	3,6%	1.001.156	3,5%
Cuentas por cobrar no relacionados	240.762	2,3%	146.896	1,2%	288.452	2,2%	73.220	0,4%	33.980	0,1%
Cuentas por cobrar relacionados	131.105	1,3%	252.125	2,1%	281.908	2,1%	163.750	0,9%	542.492	1,9%
Activos por impuestos corrientes	233.317	2,2%	104.439	0,9%	228.738	1,7%	414.954	2,3%	982.002	3,4%
Gastos pagados por anticipados	13.778	0,1%	31.585	0,3%	283.445	2,1%	394.596	2,2%	1.074.003	3,7%
Construcciones en proceso	2.643.079	25,4%	1.345.777	11,1%	2.759.317	20,8%	5.189.335	29,0%	7.761.964	26,9%
Activo corriente	**3.383.294**	**32,5%**	**1.924.418**	**15,8%**	**4.083.427**	**30,8%**	**6.882.473**	**38,5%**	**11.395.596**	**39,5%**
Propiedades, planta y equipos	69.682	0,7%	60.250	0,5%	49.556	0,4%	48.695	0,3%	37.394	0,1%
Activos intangibles	-	0,0%	1.803	0,0%	7.635	0,1%	6.096	0,0%	11.736	0,0%
Activo por impuesto diferido	-	0,0%	-	0,0%	19.974	0,2%	24.336	0,1%	24.336	0,1%
Otros activos no corrientes	6.944.507	66,8%	10.170.369	83,7%	9.103.350	68,6%	10.929.845	61,1%	17.415.279	60,3%
TOTAL ACTIVO	**10.397.483**	**100,0%**	**12.156.840**	**100,0%**	**13.263.941**	**100,0%**	**17.891.445**	**100,0%**	**28.884.341**	**100,0%**

PROZONAS

ANÁLISIS HORIZONTAL

22-21	23-22	24-23
-64%	454%	168%
-39%	96%	-75%
92%	12%	-42%
-55%	119%	81%
129%	797%	39%
-49%	105%	88%
-43%	**112%**	**69%**
-14%	-18%	-2%
-	323%	-20%
-	-	22%
46%	-10%	20%
17%	**9%**	**35%**

	2021	% partic.	2022	% partic.	2023	% partic.	2024	% partic.	nov-25	% partic.	22-21	23-22	24-23
Obligaciones financieras y mercado de valores	66.109	0,6%	3.623.333	29,8%	17.270	0,1%	6.000.000	33,5%	10.003.937	34,6%	5381%	-100%	34642%
Cuentas por pagar	1.510.304	14,5%	1.384.016	11,4%	916.417	6,9%	868.234	4,9%	942.915	3,3%	-8%	-34%	-5%
Anticipos de clientes	1.407	0,0%	1.898.864	15,6%	3.459.183	26,1%	5.870.438	32,8%	7.610.121	26,3%	134887%	82%	70%
Cuentas por pagar relacionadas	73.908	0,7%		0,0%	20.000	0,2%	62.050	0,3%	48.210	0,2%	-100%	-	210%
Otros pasivos corrientes	138.292	1,3%	230.280	1,9%	316.630	2,4%	301.431	1,7%	633.996	2,2%	67%	37%	-5%
Total pasivo corto plazo	**1.790.019**	**17,2%**	**7.136.494**	**58,7%**	**4.729.500**	**35,7%**	**13.102.153**	**73,2%**	**19.239.179**	**66,6%**	**299%**	**-34%**	**177%**
Obligaciones financieras y mercado de valores	5.035.221	48,4%	2.164.993	17,8%	3.630.150	27,4%	384.720	2,2%	4.309.861	0,0% 14,9%	-57%	68%	-89%
Cuentas por pagar relacionadas		0,0%	113.088	0,9%	1.214.284	9,2%	580.363	3,2%	383.958	1,3%	-	974%	-52%
Cuentas por pagar largo plazo	2.507.020	24,1%	1.761.028	14,5%	109.180	0,8%	126.624	0,7%	126.210	0,4%	-30%	-94%	16%
Total pasivo largo plazo	**7.542.240**	**72,5%**	**4.039.109**	**33,2%**	**4.953.613**	**37,3%**	**1.091.708**	**6,1%**	**4.820.029**	**16,7%**	**-46%**	**23%**	**-78%**
TOTAL PASIVO	**9.332.259**	**89,8%**	**11.175.602**	**91,9%**	**9.683.113**	**73,0%**	**14.193.861**	**79,3%**	**24.059.208**	**83,3%**	**20%**	**-13%**	**47%**
Capital social	999.274	9,6%	999.274	8,2%	3.477.681	26,2%	3.477.681	19,4%	3.477.681	12,0%	0%	248%	0%
Reservas	9.670	0,1%	9.670	0,1%	9.670	0,1%	9.670	0,1%	9.670	0,0%	0%	0%	0%
Otros resultados integrales		0,0%		0,0%	6.609	0,0%	13.237	0,1%	13.237	0,0%	-	-	100%
Resultados acumulados	56.280	0,5%	(27.706)	-0,2%	86.869	0,7%	196.997	1,1%	1.324.546	4,6%	-149%	-414%	127%
TOTAL PATRIMONIO	**1.065.224**	**10,2%**	**981.238**	**8,1%**	**3.580.828**	**27,0%**	**3.697.584**	**20,7%**	**4.825.133**	**16,7%**	**-8%**	**265%**	**3%**
PASIVO Y PATRIMONIO	**10.397.483**	**100,0%**	**12.156.840**	**100,0%**	**13.263.941**	**100,0%**	**17.891.445**	**100,0%**	**28.884.341**	**100,0%**	**17%**	**9%**	**35%**

PROZONAS

ESTADO DE RESULTADOS - ANALISIS VERTICAL

	2021	% partic.	2022	% partic.	2023	% partic.	2024	% partic.	nov-25	% partic.
Ventas	2.159.150	100,0%	2.239.085	100,0%	2.480.372	100,0%	2.469.466	100,0%	5.759.166	100,0%
TOTAL VENTAS	**2.159.150**	**100,0%**	**2.239.085**	**100,0%**	**2.480.372**	**100,0%**	**2.469.466**	**100,0%**	**5.759.166**	**100,0%**
Gastos administrativos	1.159.937	53,7%	1.277.336	57,0%	1.407.253	56,7%	1.614.357	65,4%	2.732.154	47,4%
Gastos de ventas	608.715	28,2%	453.573	20,3%	479.117	19,3%	441.459	17,9%	510.121	8,9%
UTILIDAD OPERATIVA	**390.498**	**18,1%**	**508.176**	**22,7%**	**594.002**	**23,9%**	**413.649**	**16,8%**	**2.516.891**	**43,7%**
Gastos financieros	464.483	21,5%	471.889	21,1%	396.930	16,0%	200.596	8,1%	1.388.509	24,1%
Otros ingresos	104.915	4,9%	6.679	0,3%	13.393	0,5%	3.653	0,1%	11.888	0,2%
Otros gastos	12.465	0,6%	10.681	0,5%	28.484	1,1%	18.792	0,8%	12.721	0,2%
UTILIDAD ANTES IMPUESTOS	**18.465**	**0,9%**	**32.284**	**1,4%**	**181.980**	**7,3%**	**197.914**	**8,0%**	**1.127.549**	**19,6%**
Participación Trabajadores	2.770	0,1%	4.843	0,2%	27.297	1,1%	29.687 *	1,2%	169.132 *	2,9%
Impuesto a la Renta	14.343	0,7%	17.397	0,8%	40.108	1,6%	58.099 *	2,4%	239.604 *	4,2%
UTILIDAD NETA	**1.353**	**0,1%**	**10.044**	**0,4%**	**114.574**	**4,6%**	**110.128**	**4,5%**	**718.812**	**12,5%**

PROZONAS

ANÁLISIS HORIZONTAL

22-21	23-22	24-23
4%	11%	0%
4%	**11%**	**0%**
10%	10%	15%
-25%	6%	-8%
30%	**17%**	**-30%**
2%	-16%	-49%
-94%	101%	-73%
-14%	167%	-34%
75%	**464%**	**9%**
75%	464%	9%
21%	131%	45%
643%	1041%	-4%

* Proyección del pago de participación a trabajadores e impuesto a la renta

6.2. Indicadores Financieros:

PROZONAS

PLANILLA DE INDICADORES

INDICADORES DE LIQUIDEZ	2021	2022	2023	2024	nov-25
Capital de trabajo neto	1.593.275	(5.212.075)	(646.073)	(6.219.680)	(7.843.583)
Índice de liquidez corriente	1,89	0,27	0,86	0,53	0,59
INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO					
Pasivo Total / Activo Total (Endeudamiento)	89,75%	91,93%	73,00%	79,33%	83,29%
Pasivo Total / Total Patrimonio (Apalancamiento)	8,76	11,39	2,70	3,84	4,99
Pasivo Total / Ventas	4,32	4,99	3,90	5,75	4,18
INDICADORES DE RENTABILIDAD					
Costo de ventas / ventas	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Margen bruto	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Margen operacional	18,09%	22,70%	23,95%	16,75%	43,70%
Gastos financieros / ventas	21,51%	21,08%	16,00%	8,12%	24,11%
Margen neto	0,06%	0,45%	4,62%	4,46%	12,48%
Utilidad neta / activo	0,01%	0,08%	0,86%	0,62%	2,49%
Utilidad neta / caital suscrito y pagado	0,14%	1,01%	3,29%	3,17%	20,67%
Utilidad por acción	0,0014	0,0101	0,0329	0,0317	0,2067
Utilidad neta / patrimonio	0,13%	1,02%	3,20%	2,98%	14,90%
* Considera proyección del pago de participación a trabajadores e impuesto a la renta					
INDICADORES DE ROTACION					
Días de cobro	41	24	42	11	2
Días de inventario	-	-	-	-	-
Días de pago	-	-	-	-	-
Ciclo de recuperación de efectivo	41	24	42	6	2
RAZONES DE ACTIVIDAD					
Rotación sobre activos fijos	30,99	37,16	50,05	50,71	154,01
Rotación sobre activos totales	0,21	0,18	0,19	0,14	0,20
VENTAS EN UNIDADES MONETARIAS					
Ventas	2.159.150	2.239.085	2.480.372	2.469.466	5.759.166
COSTOS					
Fijos	1.979.383	1.978.408	2.014.738	1.923.330	539.943
Variables	266.216	235.072	297.047	328.347	107.545
CONTINGENCIAS					
Monto	-	-	-	-	-
Deudor	-	-	-	-	-
Vinculación	-	-	-	-	-

7. Gastos de la Emisión

Monto de emisión: USD 11´500.000,00
Plazo máximo: 1.440 días

Descripción	%	Valor
Estructuración Financiera	0,70%	80.500
Estructuración Legal	0,35%	40.250
Legales	0,04%	5.000
Agente de manejo	1,08%	124.350
Colocación	1,00%	115.000
Calificación de riesgo	0,19%	21.500
Comisión Bolsa de Valores	0,09%	10.350
Desmaterialización	0,05%	5.750
Gestión de pago	0,01%	1.150
Inscripción Super.	0,02%	2.500
Inscripción y mantenimiento BV	0,08%	9.200
Total	**3,61%**	**415.550**

c. Información general del agente de manejo:

1. Nombre, dirección, número de teléfono, número de fax y dirección de correo electrónico

Nombre: AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.
Dirección: Edif. World Trade Center, Torre B, piso 8. oficina 813
Número de Teléfono: +593 4 2630120
Número de Fax: (N/A)
Correo Electrónico y dirección electrónica:
contacto1@afpv.com.ec
www.afpv.com.ec

2. Fecha de constitución y plazo de duración de la sociedad

AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., fue legalmente constituida mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Décima Tercera del cantón Guayaquil, doctora Norma Plaza de García, el 31 de mayo de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 14 de julio de 1994, bajo la denominación de BANUNION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. Su permiso de funcionamiento fue aprobado mediante Resolución No. 94- 2-5-1-0006125, dictada el 10 de noviembre de 1994, por el Director Regional de Mercado de Valores.

La compañía aumentó su capital suscrito y autorizado, cambió su objeto social, reformó sus estatutos y cambió su denominación social por la de AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Vigésima del cantón Guayaquil, Abogada María Lucía Freire Gutiérrez, el 27 de marzo de 2017, inscrita en el Registro Mercantil el 21 de junio de 2017.

Mediante Resolución No. SCVS.INMV.DNAR.17.0001607 de fecha 10 de mayo de 2017, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a través de la Intendencia Nacional de Mercado de Valores resolvió aprobar el cambio de denominación a AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., la reforma de su objeto social y el aumento de capital suscrito.

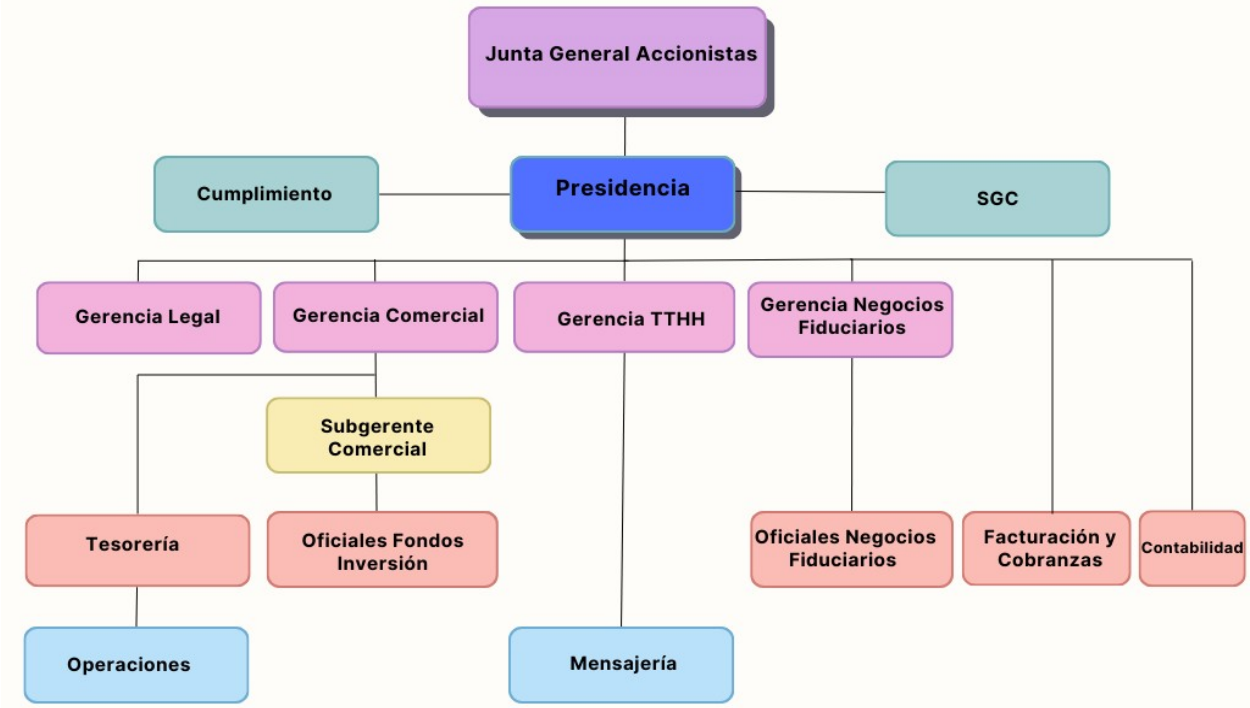
Mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2021-00005294 de fecha 24 de junio de 2021, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a través de la Intendencia Nacional de Mercado de Valores resolvió autorizar a la compañía AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. para el funcionamiento de actividades de agente de manejo en procesos de titularización, administración de fondos de inversión y representación de fondos internacionales.

El objeto social de la compañía es dedicarse a la administración de negocios fiduciarios, actuar como agente de manejo en procesos de titularización, administrar fondos de inversión y representar fondos internacionales.

De acuerdo a la escritura pública de constitución de la compañía AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. el plazo de duración de la sociedad es de cincuenta años.

3. Organización de la Sociedad

La empresa está conformada por 20 personas de acuerdo a la siguiente estructura organizacional:



4. Recurso humano e infraestructura técnica y administrativa para el manejo de fondos y fideicomisos

La Fiduciaria tiene el siguiente personal para la administración y procesos relacionados con los Negocios Fiduciarios y Fondos de Inversión:

a. Negocios Fiduciarios:

Se cuenta con el personal calificado para la administración y procesos relacionados con los Negocios Fiduciarios:

- Presidencia: Ab. Oscar Andrés Vernaza Ghiglione
- Apoderada General: Econ. Cynthia Morales Navas
- Gerente de Negocios Fiduciarios: Ing. Romina Sánchez Amador, Mgp.
- Administrador Fiduciario: C.P.A. Ginger Zambrano Pionce
- Contador General: MBA. Mariuxi Morán Miránda
- Asesor Legal: Ab. Ramiro Silva Cedeño
- Oficial de Cumplimiento: C.P.A. Cecilia Vargas de Franco
- Coordinadora de Operaciones: Sra. Lenny Valencia Castro

De igual manera, existe el personal necesario para la administración y procesos relacionados con los Fondos de Inversión:

- Gerente Comercial de Fondos de Inversión: Ing. Ricardo Lecaro Ramírez, MBA.

- Sub Gerente Comercial: Ing. Lilia Mancheno

b. Identificación y experiencia del personal

b.1. Ab. Oscar Andrés Vernaza Ghiglione

Cargo: Presidente

Antigüedad: abril/2007

Preparación Universitaria:
Se recibió de Abogado en el año 2002, cuenta con especializaciones a través de cursos y seminarios, en temas Legales y relacionados con negocios y productos fiduciarios; mercado de valores, portafolios de inversión y prevención de lavado de activos.

Trayectoria Profesional:
Con una sólida dedicación de más de dieciocho años inmerso en el dinámico universo del Mercado de Valores y Fideicomisos, actualmente desempeña el cargo de Presidente en AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., ubicada estratégicamente en Guayaquil.

A lo largo de su trayectoria, ha cultivado una extensa experiencia que abarca diversas facetas, desde aspectos legales hasta la gestión integral de negocios y productos fiduciarios. Su bagaje incluye un conocimiento profundo del entramado legal que rige este sector, respaldado por una experiencia práctica en la resolución de asuntos legales complejos. Asimismo, he liderado iniciativas y estrategias relacionadas con el dinámico mercado de valores, gestionando eficazmente portafolios de inversión con un enfoque proactivo y orientado a resultados positivos.
Como líder en AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., canaliza su experiencia hacia la creación de estrategias innovadoras, asegurando así el crecimiento sostenible y el éxito a largo plazo para la organización y sus clientes.

b.2. Econ. Cynthia Morales Navas

Cargo: Apoderada General

Antigüedad: mayo/1999

Preparación Universitaria:
Estudió en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Ecuador; obtuvo el título de Economista. Tiene cursos y especializaciones en temas de negocios fiduciarios, financieros, riesgos, corporativos y prevención de lavado de activos.

Trayectoria Profesional:

A partir de 1999, ha desempeñado roles directivos y de control en AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos, sobre todo en la gestión estratégica de negocios fiduciarios. Su sólida experiencia abarca extensamente el sector del Mercado de Valores y Financiero, posicionándola como una profesional con un profundo conocimiento y capacidad para liderar en entornos desafiantes.

b.3. Ing. Romina Sánchez Amador, MGP.

Cargo: Gerente de Negocios Fiduciarios

Antigüedad: octubre/2023

Preparación Universitaria:
Ingeniera en Contaduría Pública y Auditoría de la Universidad Tecnológica Empresarial de Guayaquil, cuenta con un Máster en Gestión de Proyectos de la ESPAE Graduate School of Management - ESPOL. Además, ha realizado diversos cursos y especializaciones en temas de negocios fiduciarios, financieros, agilidad, innovación, riesgos y prevención de lavado de activos.

Trayectoria Profesional:
Profesional con más de 15 años de experiencia en administración de empresas, mercado de valores y gestión fiduciaria, con una trayectoria consolidada en la estructuración, administración y desarrollo de negocios fiduciarios. Actualmente se desempeña como Gerente de Negocios Fiduciarios en AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., donde lidera la gestión integral del área de negocios, asegurando el cumplimiento regulatorio, la correcta administración de riesgos operativos, legales y crediticios, y el fortalecimiento de relaciones estratégicas con clientes corporativos e institucionales. Cuenta con amplia experiencia en proyectos financieros e inmobiliarios, control interno y normativa del mercado de valores, así como en la supervisión y desarrollo de equipos de alto desempeño. Su perfil se complementa con experiencia académica y de consultoría, habiendo participado en la evaluación y estructuración de más de 300 proyectos y en el acompañamiento financiero de más de 100 emprendimientos a nivel nacional.

b.4. Ab. Ramiro Silva Cedeño

Cargo: Asesor Legal

Antigüedad: abril/2008

Preparación Universitaria:
Se recibió de Abogado en el año 2005 en la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, en donde también realizó una Maestría en Derecho de Empresas en el año 2015. También ha realizado especializaciones a través de cursos y seminarios, en temas Legales y relacionados con negocios y productos fiduciarios; mercado de valores, portafolios de inversión y prevención de lavado de activos.

Trayectoria Profesional:
Ha ejercido la profesión por más de veinte años, en los que ha combinado la asesoría con instituciones públicas y privadas. Fue Comisario Tercero de la Policía Nacional de Guayaquil y en el sector privado fue abogado del Estudio Jurídico Pandzic & Asociados. Durante los últimos 16 años, ha contribuido de manera integral en AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos brindado asesoramiento experto a diversas empresas en una amplia gama de áreas del derecho, como en cuestiones mercantiles, societarias, comerciales, inmobiliarias y en la complejidad de los negocios fiduciarios.

b.5. C.P.A. Cecilia Vargas Vera

Cargo: Oficial de Cumplimiento

Antigüedad: abril/1999

Preparación Universitaria:
C.P.A. Contador Pùblico Auditor de la Universidad Estatal de Guayaquil. Adicionalmente, ha ampliado sus conocimientos a través de una especialización técnica enfocada en temas fundamentales como negocios fiduciarios, gestión de riesgos y la prevención del lavado de activos. Esta sólida formación académica y técnica la ha dotado de las herramientas necesarias para abordar con éxito los desafíos complejos en el ámbito contable y financiero, garantizando un enfoque integral y actualizado en mi desempeño profesional.

Trayectoria Profesional:
Cuenta con una destacada trayectoria de once años como Especialista en la Unidad de Cumplimiento de AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., su experiencia sólida se extiende de manera integral en el sector del Mercado de Valores y Financiero. Esta experiencia la ha consolidado como una profesional con un profundo conocimiento y habilidades destacadas para liderar en entornos desafiantes. Su compromiso con la excelencia en el cumplimiento normativo y mi capacidad para abordar con éxito los aspectos complejos de la regulación financiera refuerzan mi posición como un activo valioso en el equipo, contribuyendo al sólido desempeño de la organización.

b.6. Ing. Mariuxi Morán Miranda, MBA.

Cargo: Contador General

Antigüedad: diciembre/2025

Preparación Universitaria:
Profesional formada como Ingeniera Comercial y Contadora, con Maestría en Administración de Empresas (MBA) por la Universidad de Cádiz – Formato Educativo España, obtenida mediante beca otorgada por la OEA. Cuenta con una sólida base académica en contabilidad, finanzas y gestión empresarial, complementada con dominio

avanzado de herramientas tecnológicas y sistemas ERP como SAP Business One, Microsoft Dynamics y Contifico.

Trayectoria Profesional:
Posee más de 20 años de experiencia en áreas contables, financieras y tributarias, desempeñándose como Contadora General y Subcontadora en empresas de los sectores industrial, salud, comercial y servicios. Ha liderado procesos de contabilidad, costos, inventarios, nómina, activos fijos y análisis de estados financieros, así como el cumplimiento de obligaciones ante el SRI, Superintendencia de Compañías e INEC. Cuenta con experiencia en negociación bancaria, control administrativo y liderazgo de equipos, destacándose por su orientación a resultados, responsabilidad y compromiso profesional.

b.7. C.P.A. Ginger Zambrano Pionce

Cargo: Administrador de Negocios Fiduciarios

Antigüedad: junio/2025

Preparación Universitaria:
Ingeniera en Contabilidad y Auditoría por la Universidad Politécnica Salesiana, con formación técnica en Ciencias Administrativas y capacitación continua en normativa tributaria, NIIF, cierre de estados financieros, prevención de lavado de activos y compliance, fortaleciendo un perfil técnico sólido y actualizado.

Trayectoria Profesional:
Profesional con amplia experiencia en administración contable de fideicomisos, elaboración y análisis de estados financieros fiduciarios, control de flujos de caja, cuentas por pagar y cumplimiento ante organismos de control. Ha brindado soporte al área de cumplimiento en PLA/FT, fortaleciendo controles internos y la transparencia financiera, destacándose por su criterio técnico y enfoque normativo.

5. Infraestructura técnica y administrativa:

La empresa cumple a cabalidad y con mucha responsabilidad la legislación ecuatoriana y otras aplicables.

a. Plataforma Tecnológica

La Fiduciaria mantiene un centro de cómputo de alto nivel, la cual permite aprovechar al máximo el rendimiento del hardware del equipo; así mismo tiene un centro de datos dinámico y flexible a la vez que consolida todos los servidores en una misma plataforma.

A continuación, se mencionarán algunas características que conforman su plataforma de tecnología que permite a la Fiduciaria explotar sus recursos tecnológicos y de información:

- SOPHOS FIREWALL.- es un equipo UTM diseñado para proteger la red que brinda lo último en aceleración de aplicaciones, inspección TLS de alto rendimiento y una potente protección contra amenaza.
- PLATAFORMA ZIMBRA.- es una solución de correo electrónico de código abierto que permite administrar, videoconferencia, uso compartido de archivos, almacenamiento, chat y calendario.
- Cuenta con los debidos certificados de seguridad que aseguren una correcta entrega de correos a sus receptores.
- SERVIDOR NAS SYNOLOGY.- es un equipo de almacenamiento de datos inteligente conectado a la red, es un plan de contingencia para restauración del volumen G, en caso de desastres o catástrofes que impidan la normal ejecución de las labores en la compartida
- WINDOWS SERVER.- Sistema operativo seguro y confiable que proporciona herramientas y tecnologías destinadas a la administración y protección de la red interna.
- MICROSOFT SQL SERVER.- Es un Sistema para la gestión de bases de datos robustas.
- Lenguaje de programación PHP.- Herramienta destinada al desarrollo de sitios web y creación de soluciones personalizadas con ambiente web, es uno de los lenguajes más utilizados.
- INTERNET INFORMATION SERVICES.- La Fiduciaria tiene un servidor web confiable que permite alojar varios sitios en un mismo servidor, es respaldado con la tecnología de Microsoft.
- CENTRAL TELEFONICA GRANDSTREAM.- es una equipo IP PBX sin licencias de código abierto, que ofrece funciones seguras y fiables de voz, video, datos y aplicaciones móviles.

c. Sistema Operativo Contable – Semiya / Titanium

El software contable Semiya / Titanium es una solución 100% Web, orientada para grandes, medianas y pequeñas empresas. La fortaleza y solidez del producto, su flexibilidad, facilidad de uso y administración, riqueza funcional y flexibilidad para adaptarse a los procesos empresariales, hacen de este producto la mejor alternativa para su negocio. TITANIUM1 es un software intuitivo y de fácil aceptación para los usuarios del negocio, esto se resume a que el negocio adopta el sistema en tiempo record. Abarca el procesamiento de transacciones de aportes y restituciones, manejo de operaciones de Bancos, tratamiento de Colocaciones y demás registros contables.

Se puede definir y establecer el plan de cuenta y obtener reportes que cubran las necesidades de cada uno de los negocios fiduciarios; ya que admite la administración de Fideicomisos Inmobiliarios, de Inversión, Titularización, Garantía, de Administración y sus diferentes especializaciones.

d. Tecnologías

En nuestras oficinas contamos con instalaciones de redes informáticas cableadas y Wireless. Cada proceso cuenta con el equipamiento informático actualizado.

Se cuenta con herramientas informáticas como Zimbra, Semiya, Volumen G.

Contamos con varias impresoras láser blanco y negro y a colores, laptops, computadoras de escritorio, teléfonos de escritorio, scanner, cortadora de papel.

Todo el personal cuenta con todos los recursos necesarios para la ejecución de sus funciones. La oficina está equipada con sensores de incendios y cámaras de control de seguridad.

d. Infraestructura

Contamos con una oficina de 150 m2 aproximadamente que cuenta con todos los servicios.

e. Instalaciones

Contamos con una oficina ubicada en el edificio World Trade Center Torre B piso 8 oficina 813.

Nuestra sede matriz consta de oficinas para gerencia, recepción, Legal, Contable, sala de reuniones, recepción, parqueaderos y bodega.

6. Autorización de funcionamiento e inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores:

La compañía AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. se encuentra autorizada para administrar procesos de titularización, administración de fondos de inversión y representación de fondos internacionales, de acuerdo a la Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2021-00005294 del 24 de junio de 2021 emitida por la Dirección Nacional de Autorización y Registro de la Intendencia Nacional de Mercado de Valores.

7. Capital social y composición accionaría:

Mediante escritura pública celebrada el 11 de marzo de 2020 en la Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil e inscrita el 25 de enero de 2021 en el Registro Mercantil de Guayaquil, se celebró el aumento de capital de compañía AFPV Administradora De Fondos Y Fideicomisos S.A., por el cual la compañía pasó a tener un capital suscrito y pagado de Ochocientos Mil dólares de los Estados Unidos de América.

Actualmente, AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., mantiene un capital suscrito y pagado de USD 800.000,00 (Ochocientos mil Dólares de los Estados Unidos de América).

Los accionistas de la Fiduciaria son:

No.	Identificación	Nombre	Nacionalidad	Capital
1	SE-Q-00005139	COSMOPOLITAN ENTERPRISE CDR, S.A.	COSTA RICA	USD 800.000,00

8. Información económico- financiera; estados financieros del último ejercicio fiscal, junto con las notas y dictamen del auditor externo y un análisis vertical e índices.

Estados Financieros e informe de Auditoría Externa del Agente de Manejo consta en el **Anexo D** del presente PROSPECTO.

a. Análisis Horizontal y Vertical de los Estados Financieros

AFPV S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

		PERIODICIDAD		ANALISIS HORIZONTAL		ANALISIS VERTICAL	
		2024	2025			VARIAC. ABSLT	VARIAC. RELATV
ACTIVO							
101	**ACTIVO CORRIENTE**						
101.01	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	11.955,39	16.145,45	1%	1%	4.190,06	35%
101.02	**ACTIVOS FINANCIEROS**	827.463,74	1.524.130,12	51%	63%	696.666,38	84%
101.04	**SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**					-	
101.04.03	ANTICIPOS A PROVEEDORES	42.200,54	118.989,05	3%	5%	76.788,51	182%
101.05	**ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**					-	
101.05.01	CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	15.587,09	26.431,46	1%	1%	10.844,37	70%
101.08	**OTROS ACTIVOS CORRIENTES**					-	
101.08.02	ACCIONES	350.000,00	350.000,00	21%	14%	-	0%
102	**ACTIVOS NO CORRIENTES**					-	
102.01	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	15.928,92	59.960,32	1%	2%	44.031,40	276%
102.04	ACTIVO INTANGIBLE	18.383,97	35.430,32	1%	1%	17.046,35	93%
102.06	ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	348.393,91	293.415,04	21%	12%	- 54.978,87	-16%
102.08	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	4.573,00	4.573,00	0%	0%	-	0%
	TOTAL ACTIVO	**1.634.486,56**	**2.429.074,76**	**100%**	**100%**	**794.588,20**	**7,24**

PASIVO								
201	**PASIVO CORRIENTE**							
201.03	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	125.136,77	101.962,64	36%	28%	23.174,13		-19%
201.07	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	96.304,45	107.935,20	28%	30%	11.630,75		12%
201.08	OTRAS CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	-	9.000,00	0%	2%	9.000,00	1,00	-
201.13	OTROS PASIVOS CORRIENTES	140,00	140,00	0%	0%	-		0%
202	**PASIVO NO CORRIENTE**					-		
202.07	PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	123.771,60	144.559,40	36%	40%	20.787,80		17%
	TOTAL PASIVO	**345.352,82**	**363.597,24**	**100%**	**100%**	**18.244,42**	**0,90**	-
PATRIMONIO NETO								
301	**CAPITAL**							
301.01	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	800.000,00	800.000,00	62%	39%	-		0%
304	**RESERVAS**							
304.01	RESERVA LEGAL	29.460,41	100.835,47	2%	5%	71.375,06		242%
306	**RESULTADOS ACUMULADOS**							
306.01	GANANCIAS ACUMULADAS	165.489,50	272.552,09	13%	13%	107.062,59		65%
307	**RESULTADOS DEL EJERCICIO**							
307.01	GANANCIA NETA DEL PERIODO	294.183,83	892.089,96	23%	43%	597.906,13		203%
	TOTAL PATRIMONIO NETO	**1.289.133,74**	**2.065.477,52**	**100%**	**100%**	**776.343,78**		**510%**
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**1.634.486,56**	**2.429.074,76**					

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

AFPV S.A.
ESTADO DE RESULTADO

			PERIODICIDAD		ANALISIS HORIZONTAL		ANALISIS VERTICAL	
INGRESOS			**2024**	**2025**				
	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS						VARIAC. ABSLT	VARIAC. RELATV
401.02	PRESTACION DE SERVICIOS							
401.02.04	OTROS		117.156,57	179.882,81	10%	9%	62.726,24	65%
401.06	INTERESES							
401.06.02	INTERESES Y RENDIMIENTOS FINANCIEROS		3.595,63	47.030,63	0%	2%	43.435,00	8%
401.09.02	POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN Y MANEJO		1.021.198,02	1.667.953,21	89%	88%	646.755,19	61%
		TOTAL **INGRESOS**	**1.141.950,22**	**1.894.866,65**	100%	100%		
GASTOS Y COSTOS								
502	GASTOS							
502.01	GASTOS DE VENTA		877,49	-	0%		-877,49	0%
502.02	GASTOS ADMINISTRATIVOS		743.045,76	758.708,60	88%	76%	15.662,84	0%
502.03	GASTOS FINANCIEROS		56.540,17	56.217,27	7%	6%	-322,90	0%
502.04	OTROS GASTOS		47.302,97	186.375,18	6%	19%	139.072,21	25%
					12%	24%		
		TOTAL **GASTOS Y COSTOS**	**847.766,39**	**1.001.301,05**				
		UTILIDAD DEL EJERCICIO	**294.183,83**	**893.565,60**				

b. Indicadores Financieros

AFPV, ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

PLANILLA DE INDICADORES

INDICADORES DE LIQUIDEZ	**2024**	**nov-25**
Capital de trabajo neto	1.025.626	1.816.658
Índice de liquidez corriente	5,63	9,29
INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO		
Pasivo Total / Activo Total (Endeudamiento)	21,13%	14,97%
Pasivo Total / Total Patrimonio (Apalancamiento)	0,27	0,18
Pasivo Total / Ventas		
INDICADORES DE RENTABILIDAD		
Costo de ventas / ventas	0,74	0,53
Margen bruto	26%	47%
Margen operacional	25,76%	47,16%
Gastos financieros / ventas	0,09%	0,00%
Margen neto	25,76%	47,16%
Utilidad neta / activo	18,00%	36,79%
Utilidad neta / caital suscrito y pagado	36,77%	111,70%
Utilidad por acción		
Utilidad neta / patrimonio	22,82%	43,26%
* Considera proyección del pago de participación a trabajadores e impuesto a la renta		
INDICADORES DE ROTACION		
Días de cobro	13	23
RAZONES DE ACTIVIDAD		
Rotación sobre activos fijos	50,71	154,01
Rotación sobre activos totales	0,14	0,20
VENTAS EN UNIDADES MONETARIAS		
Ventas	1.141.950	1.894.867
COSTOS		
Fijos	538.469	517.216
Variables	309.298	484.085

9. Indicación de que las obligaciones asumidas por el agente de manejo son de medio y no de resultado:

Las obligaciones asumidas por el AGENTE DE MANEJO, en la Titularización son de medio únicamente y no de resultado.

d. Información sobre el patrimonio autónomo emisor de los valores y del proceso de titularización:

1. Denominación específica del patrimonio autónomo:

El FIDEICOMISO se denomina “FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS”.

2. Fecha y escritura pública de constitución:

El FIDEICOMISO fue constituido mediante escritura pública celebrada el 19 de diciembre de 2025 ante la Notaria Vigésima del cantón Guayaquil, Ab. María Lucia Freire Gutiérrez.

3. Inscripción de la escritura pública de constitución en los registros pertinentes, si fuere el caso:

No aplica para el presente proceso de titularización.

4. Resumen del contrato del fideicomiso mercantil utilizado para titularizar incluyendo: finalidad y objeto, deberes y responsabilidades del agente de manejo, derechos de los inversionistas, rendición de cuentas y remuneración del agente de manejo:

El FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS se constituyó con la finalidad de desarrollar un proceso de TITULARIZACIÓN, cuyas características, términos y condiciones constan definidas en el presente instrumento y en los DOCUMENTOS DE LA TITULARIZACION. Así mismo, la finalidad del FIDEICOMISO DE TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS, es constituirse en un mecanismo idóneo para que a través del Mercado de Valores Ecuatoriano, se puedan obtener recursos de parte de los INVERSIONISTAS a efectos de destinarlos a: Que el ORIGINADOR destine tales recursos para obra de infraestructura, villas y condominios, acelerando con ello la ejecución y conclusión de la SEGUNDA ETAPA del “Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño”; y, (c) dejar lista la SEGUNDA ETAPA para que se suscriban las compraventas definitivas de las respectivas unidades y que, con ello, se generen FLUJOS que servirán para pagar los PASIVOS CON INVERSIONISTAS.

El proceso de TITULARIZACION tiene por objeto: i**)** Que, una vez alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, los recursos que hayan pagado los INVERSIONISTAS por los VALORES

adquiridos, se destinen para lo siguiente: (a) Entregarlos al ORIGINADOR, para que destine tales recursos a acelerar la ejecución y conclusión de la SEGUNDA ETAPA del "Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño", y dejarla a punto para que se suscriban las escrituras públicas de compraventa de los inmuebles prometidos en venta, y por ende los DEUDORES paguen el saldo del recaudo del DERECHO DE COBRO contenido en las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA, con lo cual se completará la generación de FLUJOS a favor del FIDEICOMISO DE TITULARIZACION; y, (b) que los FLUJOS provenientes del recaudo del DERECHO DE COBRO se destinen para pagar los PASIVOS CON INVERSIONISTAS y los PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS; o, ii**)** Que, de no alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, el FIDEICOMISO restituya a los INVERSIONISTAS, los recursos que hayan pagado por los VALORES adquiridos, así como también que cumpla con todo lo dispuesto en el numeral Ocho.Diecinueve) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.

4.1) Derechos y obligaciones de los INVERSIONISTAS:

a) Derechos: Son derechos de los INVERSIONISTAS los siguientes:

a.1) Recibir por parte del FIDEICOMISO el pago total y oportuno de los VALORES en la respectiva proporción.

a.2) Comparecer, personalmente o mediante apoderado, a las ASAMBLEAS.

a.3) Elegir y ser elegido como miembro del COMITÉ DE VIGILANCIA.

a.4) Los demás derechos establecidos a su favor en el FIDEICOMISO, REGLAMENTO DE GESTIÓN, PROSPECTO, en los VALORES y en la legislación aplicable.

b) Obligaciones: Son OBLIGACIONES de los INVERSIONISTAS los siguientes:

b.1) Entregar toda la documentación e información requerida, para cumplir con las normas vigentes y aplicables que rigen la materia de prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo.

b.2) Someterse a las disposiciones contenidas en el FIDEICOMISO, REGLAMENTO DE GESTIÓN, en el PROSPECTO, y en la legislación aplicable.

4.2) Derechos y Obligaciones del ORIGINADOR:

a) Derechos: Son derechos del ORIGINADOR los siguientes:

a.1) Solicitar a la FIDUCIARIA que, con cargo a los recursos disponibles del FIDEICOMISO, recibidos como consecuencia de la colocación de los VALORES entre INVERSIONISTAS, se cumpla con lo dispuesto en los numerales Ocho.Diecisiete) y Ocho.Veinte) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.

a.2) Una vez atendidos todos los PASIVOS del FIDEICOMISO, recibir en restitución o entrega: (a) el DERECHO DE COBRO, aportado según consta de la cláusula cuarta del FIDEICOMISO; (b) los recursos dinerarios remanentes en el FIDEICOMISO; y, (c) cualquier otro bien o derecho remanente en el FIDEICOMISO.

a.3) Los demás derechos establecidos a su favor en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTION y en la legislación aplicable.

b) Obligaciones: Son obligaciones del ORIGINADOR las siguientes:

b.1) Realizar las gestiones necesarias para que los FLUJOS sean entregados y recibidos en el FIDEICOMISO DE TITULARIZACION, de conformidad con lo establecido en el numeral Cinco.Dos) de la cláusula quinta del FIDEICOMISO.

b.2) Transferir y aportar al FIDEICOMISO la suma de dinero referida en el numeral Cinco.Uno) de la cláusula quinta del FIDEICOMISO, a efectos de integrar inicialmente, en su totalidad, el FONDO ROTATIVO.
b.3) Reponer el FONDO ROTATIVO, en la forma, términos y condiciones estipulados en el FIDEICOMISO. Si, por cualquier causa, no se logra reponer el FONDO ROTATIVO, el ORIGINADOR asumirá y cancelará los PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS.
b.4) Proveer a la FIDUCIARIA de toda la documentación e información adicional que sea necesaria a efectos de cumplir con el objeto del presente FIDEICOMISO y de esta TITULARIZACION.
b.5) Respetar el ORDEN DE PRELACION establecido en los numerales Ocho.Dieciocho) y Ocho.Veinticuatro) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.
b.6) Informar inmediatamente a la FIDUCIARIA de cualquier asunto o situación que pueda influir en el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO y/o en el desarrollo de la presente TITULARIZACION.
b.7) Registrar, como pasivo dentro de sus Estados Financieros, una cuenta por pagar a favor del FIDEICOMISO, cuyos términos y condiciones, incluyendo plazo y tasa de interés, serán exactamente los mismos que los estipulados en cada VALOR colocado, aclarando que dicho pasivo constituye una obligación del ORIGINADOR a favor del FIDEICOMISO (y por su intermedio, a favor de los INVERSIONISTAS).
b.8) Las demás obligaciones establecidas para el ORIGINADOR en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTION, en los VALORES y en la legislación aplicable.

4.3) Derechos y Obligaciones de la FIDUCIARIA.-

a) Derechos: Son derechos de la FIDUCIARIA los siguientes:
a.1) Cobrar los honorarios que le correspondan de conformidad con lo estipulado en la cláusula vigésimo quinta del FIDEICOMISO.
a.2) Renunciar a su calidad de FIDUCIARIA en los casos previstos en la Ley de Mercado de Valores contenida en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, normativa y reglamentos aplicables, y, en el presente contrato.
a.3) En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la AUDITORA EXTERNA o por principios de renovación y alternabilidad, y de conformidad con lo permitido por la normativa aplicable, resolver sobre: (i) la terminación del Contrato de Servicios con la AUDITORA EXTERNA, y (ii) escoger el reemplazo correspondiente, para que asuma la función de AUDITORA EXTERNA.
a.4) Los demás derechos establecidos a su favor en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTION, y en la legislación aplicable.
b) Obligaciones: Son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes:
b.1) Administrar prudente y diligentemente los bienes fideicomitidos en la presente fecha, así como aquellos que se incorporen a futuro al patrimonio autónomo del FIDEICOMISO. Esta obligación es de medio y no de resultado, pues se adquieren únicamente deberes y responsabilidades fiduciarias. En tal sentido, la FIDUCIARIA no garantiza al ORIGINADOR ni a los INVERSIONISTAS, la consecución del objeto o de la finalidad pretendida a través de la presente TITULARIZACION; ni tampoco garantiza rendimiento ni retorno alguno a los

INVERSIONISTAS ni al ORIGINADOR. Conforme lo anterior, la FIDUCIARIA se compromete únicamente al desarrollo de una gestión fiduciaria, de acuerdo con los términos del presente FIDEICOMISO, del REGLAMENTO DE GESTION y de la legislación aplicable.

b.2) Ejecutar los MECANISMOS DE GARANTIA en los casos, términos y condiciones estipulados en el FIDEICOMISO.

b.3) Actuar como representante legal del FIDEICOMISO en los términos y condiciones del FIDEICOMISO y de la legislación vigente y aplicable.

b.4) Exigir al ORIGINADOR y a los INVERSIONISTAS el cumplimiento de sus obligaciones, conforme lo dispuesto en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTION, en el PROSPECTO, en los VALORES y en la legislación aplicable.

b.5) Mantener los bienes que integran el patrimonio autónomo del FIDEICOMISO, separados de los demás bienes de la FIDUCIARIA y de los otros negocios fiduciarios respecto de los cuales actúa como fiduciaria. En consecuencia, la FIDUCIARIA no podrá considerar como suyos, ni emplear en sus propios negocios, los bienes recibidos en negocio fiduciario irrevocable. Los bienes del FIDEICOMISO tampoco formarán parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA.

b.6) Cancelar, con los recursos del FONDO ROTATIVO o aquellos que sean provistos por el ORIGINADOR, todos los PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS. En caso de que los recursos del FIDEICOMISO fueren insuficientes, los PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS serán asumidos y cancelados por el ORIGINADOR.

b.7) Siempre que lo permitan los recursos provisionados y acumulados según lo dispuesto en los numerales Ocho.Dieciocho.Uno.Dos) y Ocho.Veinticuatro.Tres) de la cláusula octava del FIDEICOMISO, pagar capital y pagar intereses de los VALORES, en los términos y condiciones constantes en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTION, en el PROSPECTO y en los VALORES.

b.8) Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO, preparar la información financiera, y ponerlas a disposición de los respectivos destinatarios, en los términos exigidos por la Superintendencia de Compañías y demás normativa aplicable. Particularmente, la FIDUCIARIA presentará al ORIGINADOR un balance mensual del FIDEICOMISO y un reporte mensual de costos y gastos cancelados con cargo al FONDO ROTATIVO, los cuales deberán ser entregados por la FIDUCIARIA dentro de los diez (10) días hábiles posteriores al cierre del período mensual inmediato anterior.

b.9) En caso de que la TITULARIZACION no alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO, conforme lo establecido en el numeral Ocho.Diecinueve.Cuatro) de la cláusula octava del FIDEICOMISO, instrumentar la cancelación de la HIPOTECA, es decir de la primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar a favor del FIDEICOMISO.

b.10) Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para tender al cumplimiento del objeto del presente FIDEICOMISO, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que impidan dicho cumplimiento.

b.11) Cumplir con los requisitos y obligaciones establecidas en la normativa legal y reglamentaria aplicable para procesos de Titularización.
b.12) Las demás obligaciones establecidas para la FIDUCIARIA en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTION, en el PROSPECTO, en los VALORES y en la legislación aplicable.

4.4) Rendición de cuentas:

La FIDUCIARIA rendirá semestralmente cuentas de su gestión al ORIGINADOR y a los INVERSIONISTAS que así lo soliciten expresamente, en los términos y condiciones establecidos por la Ley de Mercado de Valores y demás normativa vigente y aplicable. La rendición de cuentas al ORIGINADOR podrá ser enviada a la dirección física o a la dirección electrónica establecida en el FIDEICOMISO o a aquellas que se determinen posteriormente para el efecto. En caso de que no se realicen observaciones en el plazo de 5 días hábiles por parte del ORIGINADOR, se entenderán aceptadas expresamente.

Toda información que, según disposiciones legales, contractuales, reglamentarias, del FIDEICOMISO, del PROSPECTO o del REGLAMENTO DE GESTION, deba dirigirse a los INVERSIONISTAS, se realizará a través de los medios establecidos en la normativa vigente y aplicable sobre la materia.

Cualquier otra información a los INVERSIONISTAS se la difundirá a través de la página web de la FIDUCIARIA, cuya dirección es https://afpv.com.ec/. Dicha información también se entregará a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y a las Bolsas de Valores.

4.4.3) Honorarios de la FIDUCIARIA.-

La FIDUCIARIA tendrá derecho al cobro de los siguientes honorarios:

- **Honorarios por la Estructuración Legal del Fideicomiso de Titularización y revisión de la Estructuración Financiera:** Por este concepto, el honorario de la Fiduciaria es del 0.35% más I.V.A. del monto total de la titularización, valor que deberá ser cancelado de la siguiente forma:
  - 30% a la aceptación de la propuesta
  - 30% al momento de la firma del fideicomiso
  - 40% al momento en que se alcance la autorización de Oferta Pública, aprobación del POP y la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores.
- **Honorarios por administración del Fideicomiso:**
  - Desde la constitución del Fideicomiso hasta que se alcance la autorización de Oferta Pública, aprobación del POP y las correspondientes inscripciones en el Catastro Público del Mercado de Valores, el honorario de USD $1,200.00 más IVA mensuales, los cuales deberán ser cancelados dentro de los primeros cinco días de cada mes.
  - Desde la primera colocación hasta su liquidación, el honorario de USD 2,500.00 más I.V.A mensuales; los cuales deberán ser cancelados dentro de los primeros cinco días de cada mes.
- **En caso de existir pagos de títulos pendientes:** El honorario equivalente al 0.50% del saldo insoluto de la obligación más I.V.A.

- Honorario por cancelación de **Ficha Registral de cada tramo en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y, por la cancelación de la Inscripción en Catastro Público de Mercado de Valores:** El honorario de USD 800.00 más I.V.A. por cada cancelación.
- **Por elaboración y/o revisión de contratos accesorios:** El honorario de USD 600.00 más I.V.A. por cada uno de ellos.
- **Por concepto de reformas al contrato de Fideicomiso:** El honorario de USD 1,500.00 más I.V.A. por cada reforma que se realice.
- **Por cada anotación de cesiones de derechos:** El honorario por este concepto sería USD450.00 más I.V.A.
- **Asamblea de Inversionistas o Comité de Vigilancia:** Por este concepto la Fiduciaria facturará el valor de USD 200.00 más I.V.A. por cada sesión que se realice, por cada tramo. Este honorario incluye dos horas de sesión por reunión, por cada hora adicional la Fiduciaria facturará USD 100.00 más I.V.A.
- **Honorarios por sustitución Fiduciaria.-** De requerirse que la Fiduciaria sea sustituida, se generará un honorario correspondiente a seis meses de administración vigente más el IVA.
- **Honorarios por liquidación del Fideicomiso.-** Para proceder con la liquidación del fideicomiso, la Fiduciaria facturará el valor de USD 2,500.00 más IVA, el cual deberá ser cancelado al momento de solicitar la terminación y liquidación del Fideicomiso.

5. Descripción y valor de los activos transferidos para el desarrollo del proceso de titularización y de sus garantías, si las hubiere:

El ORIGINADOR aporta y transfiere al FIDEICOMISO, el dominio y propiedad de los siguientes ACTIVOS, sin reserva ni limitación de ninguna clase:

5.1) Amparado en lo dispuesto en los artículos ciento nueve y ciento trece de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), mediante este instrumento, en la presente fecha y a título de fideicomiso mercantil irrevocable, el ORIGINADOR transfiere y aporta al FIDEICOMISO, la suma de Diez mil dólares de los Estados Unidos de América (US$ 10.000,00), mediante la entrega de un cheque girado a la orden del FIDEICOMISO. Dicho valor servirá para abrir la CUENTA DEL FIDEICOMISO e integrar inicialmente el FONDO ROTATIVO, conforme lo establecido en la cláusula novena del FIDEICOMISO.

5.2) Amparado en lo dispuesto en los Arts. 109, 117, 141, 143, 144 y 146 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y en el Art. 1844 del Código Civil, mediante este instrumento, en la presente fecha, a título de fideicomiso mercantil irrevocable, el ORIGINADOR, desde ya, aporta, cede y transfiere al FIDEICOMISO: el DERECHO DE COBRO, esto es el derecho existente que le asiste al ORIGINADOR de cobrar y recibir todos los pagos en dinerario, en los términos constantes en las PROMESAS DE COMPRAVENTA, lo cual a su vez da lugar a la generación de los FLUJOS. En tal sentido, las PROMESAS DE COMPRAVENTA contienen derechos existentes a favor del ORIGINADOR,

generadores de flujos futuros, que constan debidamente acreditados y documentados mediante las respectivas escrituras públicas de promesas de compraventa, respecto de las cuales el ORIGINADOR ostenta su titularidad y beneficio, y cuyo DERECHO DE COBRO lo aporta por este medio a favor del FIDEICOMISO.

El ORIGINADOR aclara de manera expresa que el aporte del DERECHO DE COBRO corresponde:

5.2.1) A las PROMESAS DE COMPRAVENTA suscritas a la presente fecha por la PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. correspondientes a la SEGUNDA ETAPA que ascienden a un valor total de Dieciocho millones doscientos nueve mil trescientos noventa y ocho dólares de los Estados Unidos de América (USD $18.209.398,00) de los cuales quedan por cobrar desde enero de 2026 en adelante Dieciséis millones ciento ochenta y un mil cuatrocientos veintinueve dólares de los Estados Unidos de América (USD $16.181.429,00), los cuales serán titularizados, conforme consta del INFORME DE ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA y cuyo detalle e información de cada promesa consta en ANEXO DOS del FIDEICOMISO; y,

5.2.2) Las PROMESAS DE COMPRAVENTA de la SEGUNDA ETAPA que el ORIGINADOR suscribirá a futuro, como consecuencia de la continuación de las ventas de las villas y departamentos efectuadas con relación a la SEGUNDA ETAPA que podrían alcanzar el valor aproximado de Trece millones seiscientos mil cuatrocientos setenta Dólares de los Estados Unidos de América ($13.600.470,00), según consta en el INFORME DE ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA, los cuales corresponden a 112 villas y 16 departamentos de la etapa que se mantienen disponibles para la venta.

5.2.3) Se deja expresa constancia que el aporte, cesión y transferencia del DERECHO DE COBRO se efectúa por toda la vigencia de la TITULARIZACION

5.3) Así mismo, el ORIGINADOR aportará los ACTIVOS que sean necesarios y se requieran para el cumplimiento del presente FIDEICOMISO, conforme lo establecido en el presente contrato y en la Ley.

6. Copia del reglamento de gestión del proceso de titularización:

Esta información consta en el **Anexo F** del presente PROSPECTO.

7. Determinación del Monto Titularizable:

A continuación, se reproduce la parte pertinente que consta en el INFORME DE ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA:

A partir de la experiencia del Mercado de Valores Ecuatoriano que es aquel a donde va a colocarse la emisión que es objeto del presente estudio de estructuración, se ha podido determinar que la mayoría de los títulos de deuda que se colocan en el mercado utilizan una tasa cupón entre el 8% y 10%; en cuanto al plazo todas las emisiones han fluctuado entre 4 años (1.440 días) y 5 años (1.800 días). Debido a las condiciones de mercado actuales y forma de pago de los títulos, el Originador ha optado por realizar una

Titularización a 4 años plazo (1.440 días) debido a que corresponde al plazo estimado para la construcción de la etapa II de Villa Ensueño, entrega de obra y cobro de las promesas de compraventa.

Considerando los factores mencionados anteriormente, es importante resaltar que, los flujos provenientes de la recaudación de los derechos de cobro producto de las 198 promesas de compraventa a titularizar, ascienden a US16.181.429 que traídos a valor presente a una tasa de descuento del 7,76% (Tasa Activa Efectiva Referencial para el segmento productivo Corporativo a diciembre 2025) representarían US$14.004.727; de los cuales se podría emitir hasta el 90% de dicho monto, acorde a lo indicado en la normativa legal vigente; con lo cual el monto máximo de emisión es US$12.604.254, y se realizará una emisión por un total de US$11.500.000.

A continuación, se detallan los derechos de cobro existentes, generadores de flujos futuros y periodo de cobro:

FECHA	DERECHOS DE COBRO
ENE. MAR. 2026	267.563
ABR. JUN. 2026	250.079
JUL. SEP. 2026	199.753
OCT. DIC. 2026	200.433
ENE. MAR. 2027	1.482.773
ABR. JUN. 2027	1.694.367
JUL. SEP. 2027	3.160.550
OCT. DIC. 2027	3.307.856
ENE. MAR. 2028	2.205.362
ABR. JUN. 2028	3.412.694
TOTAL	16.181.429

Los derechos de cobro provienen de las 198 promesas de compraventa de la etapa II, las cuales serán titularizadas en su totalidad. Las casas y departamentos de la etapa II de Villa Ensueño se han comercializado históricamente de la siguiente manera:

AÑO	# PROMESAS DE COMPRAVENTA
2022	10
2023	34
2024	69
2025	85
	198

* Se aclara que dentro de estas promesas se encuentran villas con 4 lotes adicionales.
Las 198 promesas de compraventa suscritas a la presente fecha por la PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. correspondientes a la etapa II de Villa Ensueño ascienden a un valor total de US$ $18.209.398, de los cuales quedan por cobrar desde enero 2026 en adelante US$16.181.429, los cuales serán titularizados.
Las promesas de compraventa de la etapa II de Villa Ensueño que la PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. suscribirá a futuro, como consecuencia de la continuación de las ventas de villas y departamentos efectuadas con relación a la etapa II de Villa Ensueño podría alcanzar el valor aproximado de US$13.600.470; los cuales corresponden a las 112 villas y 16 departamentos de la etapa que se mantienen disponibles para la venta.

8. Descripción detallada de los mecanismos de garantía utilizados en el proceso de titularización:

La TITULARIZACION tendrá como MECANISMOS DE GARANTIA la HIPOTECA; y, el FONDO DE GARANTIA.

i) HIPOTECA:
La HIPOTECA consiste en la primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar constituida a favor del FIDEICOMISO DE TITULARIZACION respecto de los inmuebles que forman parte de la SEGUNDA ETAPA del "Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño", que se detallan en el ANEXO CUATRO del FIDEICOMISO.

Conforme consta del Informe Pericial que se agrega como ANEXO CINCO del FIDEICOMISO, los inmuebles a hipotecarse tienen un avalúo comercial de Un millón ochocientos cincuenta y nueve mil cuatrocientos treinta y tres 22/100 Dólares de los Estados Unidos de América (USD $ 1´859.433,22). En tal virtud, según se desprende del INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA, la HIPOTECA como MECANISMO DE GARANTIA de la presente TITULARIZACION conlleva una cobertura de dos coma cincuenta y cinco (2,55) veces el INDICE DE DESVIACION. Es importante destacar también que, conforme se vaya desarrollado el Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño, el valor de los inmuebles irá aumentando, con lo cual también irá aumentando la cobertura que ofrece la HIPOTECA frente al INDICE DE DESVIACION.

Así mismo, se aclara expresamente que: i) El ORIGINADOR constituye primera HIPOTECA y prohibición voluntaria de enajenar sobre el INMUEBLE, a favor del FIDEICOMISO DE TITULARIZACION, por lo que ha instruido expresamente en su calidad de constituyente y beneficiario del FIDEICOMISO ONIX, para que éste celebre la respectiva escritura pública, lo cual es ratificado en este acto por el FIDEICOMISO ONIX. ii) En caso de que la TITULARIZACION NO alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO, conforme lo establecido en el numeral Ocho.Diecinueve.Cuatro) de la cláusula octava del FIDEICOMISO, se cancelará la HIPOTECA a favor del FIDEICOMISO.

ii) FONDO DE GARANTÍA:
También forma parte de los MECANISMOS DE GARANTIA de la presente TITULARIZACION, el cual conforme a lo establecido en el INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA, se integrará al inicio de la FASE II, con cargo a los recursos dinerarios producto de la colocación de los VALORES entre INVERSIONISTAS. Según lo establecido en el INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA, el FONDO DE GARANTIA queda fijado, como monto base, en la suma de Doscientos treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US$ 230.000,00). Al efecto, el FONDO DE GARANTIA se integrará mediante la segregación de la suma de dos centavos de dólar de los Estados Unidos de América US$ (0,02) por cada VALOR colocado de Un dólar de los Estados Unidos de América (US$ 1,oo). Si durante la vigencia de los VALORES, la FIDUCIARIA ha

tenido que acudir a los recursos del FONDO DE GARANTIA, que a ese momento sean de propiedad del FIDEICOMISO, dicho FONDO DE GARANTIA deberá ser repuesto al monto base, a cuyo efecto se aplicará lo dispuesto en el ORDEN DE PRELACION de la FASE II, es decir lo señalado en el numeral Ocho.Veinticuatro.Dos) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.

El FONDO DE GARANTIA tiene por objeto respaldar a los INVERSIONISTAS, a prorrata de su inversión en VALORES, cuando el FIDEICOMISO deba pagar los PASIVOS CON INVERSIONISTAS (conforme la Tabla de Pagos que consta incorporada en el INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA), y resulten insuficientes los recursos provisionados y acumulados según lo dispuesto en el numeral Ocho.Veinticuatro.Tres) de la cláusula octava del FIDEICOMISO. En dicha situación, la FIDUCIARIA podrá tomar los recursos necesarios, hasta donde el FONDO DE GARANTIA (inicial o repuesto) lo permita, a fin de pagar, al máximo posible, los PASIVOS CON INVERSIONISTAS, a prorrata de la inversión en VALORES. Si, durante la vigencia de los VALORES, la FIDUCIARIA ha tenido que acudir a los MECANISMOS DE GARANTIA y, si luego de ello, aún existieren saldos pendientes de pago con cargo a los PASIVOS CON INVERSIONISTAS, los INVERSIONISTAS deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones. El FONDO DE GARANTIA, debidamente integrado y repuesto, si hubiere sido utilizado, permanecerá dentro del FIDEICOMISO hasta cuando deba ser utilizado según lo establecido en el presente numeral, o cuando tenga que ser restituido al ORIGINADOR, cuando se haya cancelado todos los PASIVOS CON INVERSIONISTAS.

9. Procedimiento a seguir en el caso en que los inversionistas no ejercieren sus derechos dentro de los seis meses posteriores a la fecha en que haya nacido, para el agente de manejo, la última obligación de pagar los flujos de fondos o de transferir los derechos de contenido económico:

La FIDUCIARIA consignará ante un Juez de lo Civil, los bienes que les pudieren corresponder a los INVERSIONISTAS u ORIGINADOR. Esta consignación se hará de conformidad con la normativa vigente y aplicable sobre la materia.

10. Relación de costos y gastos a ser asumidos por el patrimonio autónomo:

Los PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS serán cancelados por el FIDEICOMISO con cargo a los recursos acumulados dentro del FONDO ROTATIVO, salvo el caso en que el ORIGINADOR informe expresamente a la FIDUCIARIA, de manera anticipada, de su intención de asumir y cancelar directamente todos o parte de los costos, gastos, impuestos, honorarios y comisiones que le sean aplicables al FIDEICOMISO. Para efectos de la integración inicial del FONDO ROTATIVO, el ORIGINADOR ha aportado, en dinero libre y disponible, la suma de Diez mil dólares de los Estados Unidos de América US$ 10.000,00), conforme consta del numeral Cinco.Uno) de la cláusula quinta del FIDEICOMISO. Cuando haya sido necesario utilizar los recursos

del FONDO ROTATIVO, total o parcialmente, deberá reponérselo conforme a lo establecidos en el presente contrato. Si por cualquier causa no fuera posible reponerlo de esa manera, el ORIGINADOR estará obligado a hacerlo dentro de los cinco días hábiles posteriores a la fecha en que la FIDUCIARIA así lo haya solicitado al ORIGINADOR. Si el FIDEICOMISO debe entregar recursos por cualquier concepto al ORIGINADOR y se encuentra pendiente la reposición del FONDO ROTATIVO, la FIDUCIARIA podrá retener dichos recursos a efectos de aplicarlos y reponer dicho FONDO ROTATIVO. Constituyen PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS, que deberán ser pagados por el FIDEICOMISO, con cargo al FONDO ROTATIVO y en el siguiente orden: (a) Los honorarios de la FIDUCIARIA. (b) Los tributos, costos y gastos necesarios para (i) cumplir con el objeto del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACION; (ii) cumplir con las funciones encomendadas a la FIDUCIARIA a través del FIDEICOMISO, del PROSPECTO y del REGLAMENTO DE GESTION; y, (iii) cancelar los honorarios y demás rubros establecidos en los respectivos contratos de prestación de servicios celebrados con la Calificadora de Riesgos, el Auditor Externo, el Agente Pagador y otros, de ser el caso.

11. Aspectos tributarios del patrimonio autónomo:

Se aclara de manera expresa que el FIDEICOMISO es un fideicomiso mercantil irrevocable de administración para efectos de una titularización, por lo que de conformidad con el objeto y las instrucciones fiduciarias del FIDEICOMISO, no desarrolla ni desarrollará ninguna actividad empresarial, ni opera ni operará ningún negocio en marcha; y, tampoco realiza ni realizará actividades de tipo industrial, comercial, agrícola, de prestación de servicios, ni tampoco ninguna actividad que tenga ánimo de lucro. En tal sentido, y de conformidad con la normativa tributaria vigente y aplicable a la fecha de constitución del FIDEICOMISO, los posibles ingresos que obtenga el FIDEICOMISO estarán exentos del Impuesto a la Renta, a cuyo efecto: (i) al momento de la distribución de los potenciales beneficios derivados del FIDEICOMISO a favor del BENEFICIARIO, la FIDUCIARIA practicará la retención en la fuente correspondiente al Impuesto a la Renta aplicable sobre tales beneficios, en los mismos porcentajes establecidos para el caso de distribución de dividendos y utilidades; y, (ii) la FIDUCIARIA presentará una declaración informativa del FIDEICOMISO al Servicio de Rentas Internas en medio magnético, en la que conste el estado de situación del FIDEICOMISO. Los INVERSIONISTAS, sin ser beneficiarios del FIDEICOMISO, estarán obligados a declarar y pagar su propio impuesto a la renta, de conformidad con la normativa tributaria vigente y que les sea aplicable.

12. Causales de terminación prevista en el contrato de fideicomiso mercantil y procedimiento para su liquidación:

Son causales de terminación del FIDEICOMISO las siguientes:

i) Si el ORIGINADOR no ha provisto: (i) al FIDEICOMISO de los recursos necesarios para obtener las aprobaciones correspondientes de la TITULARIZACION y/o para poder cumplir con su objeto, o (ii) a la FIDUCIARIA de la información y documentación necesarias para el lanzamiento de la TITULARIZACION.

ii) Si se ha cumplido plenamente con el objeto del FIDEICOMISO o ha transcurrido el plazo máximo establecido en la Ley sin que haya sido debidamente ampliado o prorrogado.
iii) Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que ordene la terminación del FIDEICOMISO.
iv) Por mutuo acuerdo: (i) entre la FIDUCIARIA y el ORIGINADOR, hasta antes de la FECHA DE EMISION de los VALORES; y (ii) entre la FIDUCIARIA, el ORIGINADOR y la totalidad de los INVERSIONISTAS, a partir de la FECHA DE EMISION de los VALORES.
v) Por situaciones de caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobabas.
vi) Por las demás causales establecidas en el presente contrato y en la Ley.

13. Procedimiento de liquidación del FIDEICOMISO:

En caso de terminación del presente FIDEICOMISO por cualquiera de las causales contractuales o legales, la FIDUCIARIA procederá inmediatamente con las tareas de liquidación del FIDEICOMISO, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

i. Todos los PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS que se encuentren pendientes de pago y que no pudieren cancelarse con los recursos del FIDEICOMISO, serán asumidos de pleno derecho, por el ORIGINADOR. En tal sentido, el FIDEICOMISO y la FIDUCIARIA quedan liberados de toda responsabilidad por tales PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS.

ii. La FIDUCIARIA rendirá cuenta final de su gestión, mediante un informe que se pondrá a disposición del BENEFICIARIO, en los términos exigidos por el REGLAMENTO DE GESTION, por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y por las demás normativas vigentes y aplicables. Dicho informe se entenderá aprobado ipso facto, si no es objetado dentro de un período máximo de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha de su presentación al BENEFICIARIO.

iii. Transcurrido el período señalado en el numeral anterior, la FIDUCIARIA levantará, mediante escritura pública, un Acta de Liquidación, la cual se tendrá, para todos los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del FIDEICOMISO, salvo el caso señalado en el párrafo siguiente. Dicha Acta de Liquidación tendrá únicamente la firma del representante legal o apoderado de la FIDUCIARIA, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el presente FIDEICOMISO. Si el BENEFICIARIO no estuviere de acuerdo con las cuentas presentadas por la FIDUCIARIA, dentro del período de quince (15) días calendario mencionado en el numeral anterior, podrá solicitar que sus salvedades se hagan constar como Anexo del Acta de Liquidación, el cual deberá estar suscrito por el BENEFICIARIO inconforme. Con dicho Anexo, la FIDUCIARIA procederá a suscribir el Acta de Liquidación y liquidar el FIDEICOMISO.

14. Causales y procedimiento para la sustitución del agente de manejo:

Son causales de sustitución de la FIDUCIARIA:

i. La declaratoria de disolución de la FIDUCIARIA.

ii. El incumplimiento reiterado de las obligaciones de la FIDUCIARIA, declarado en laudo arbitral o sentencia ejecutoriada.

iii. Las demás establecidas en el FIDEICOMISO y en la Ley.

iv. En caso de sustitución, la FIDUCIARIA deberá entregar físicamente a la fiduciaria sustituta, designada por la ASAMBLEA, todos los bienes que componen el patrimonio autónomo, en lo que fuera aplicable. Adicionalmente deberá entregarle los libros contables, declaraciones tributarias, comprobantes de retención y en general toda la documentación original relacionada con el FIDEICOMISO, pudiendo quedarse la FIDUCIARIA con copias certificadas, si así lo decide. La entrega de bienes y documentos deberá hacerse en un período máximo de quince (15) días hábiles posteriores a la fecha en que se haya producido la causal de sustitución.

15.Nombre o razón social de la firma auditora:

La auditora externa designada es OHM & CO. CIA. LTDA. AUDITORES Y CONSULTORES

16. Información económico- financiera: estados financieros a la fecha de constitución del patrimonio autónomo o al último ejercicio mensual anterior a la fecha de la solicitud de autorización de la oferta pública, según sea el caso:

- Esta información consta del **Anexo E** del presente PROSPECTO, que incluye el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integral del "Patrimonio Autónomo".

e. Características de la Titularización

1. Monto total de la Emisión:

El presente proceso de Titularización instrumentado a través del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Fideicomiso Titularización Villa Ensueño Dos", será por un monto total de hasta US$ 11´500.000,00 (Once millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América).

2. Plazo de la oferta pública:

Es el período de vigencia de los VALORES, el cual se lo fija en 1.440 (Mil cuatrocientos cuarenta) días contados desde la FECHA DE EMISION.

3. Procedimiento para la colocación:

En las Bolsas de Valores del país, a través de las Casas de Valores ecuatorianas.

4. Condiciones especiales de la colocación, si fuere del caso:

No hay condiciones especiales para la colocación de la emisión.

5. Monto mínimo de la inversión:

US $1,00 (Un dólar de los Estados Unidos de América).

6. Forma y lugar de suscripción de los valores:

Mediante libre negociación bursátil a través de las Bolsas de Valores del Ecuador.

7. Características de los valores:

- Desmaterializados (anotaciones en cuentas).
- De contenido crediticio.

Valor nominal de los Valores:
US $1,00 (Un dólar de los Estados Unidos de América).
Plazo, Tasa de Interés, Periodicidad de pagos:
Denominación: "VTC-ENS DOS"
Monto: Hasta US$ 11´500.000,00
Plazo: 1.440 días
Tasa de Interés: 8.5% anual y fija
Pago de Interés: Pago de intereses Trimestrales sobre el saldo capital insoluto.
Pago de Capital: Pago de capital Trimestrales iguales con los primeros cuatro trimestres de gracia.
Monto de inversión: Los VALORES se emitirán en forma desmaterializada. No obstante lo anterior, tendrán un valor nominal mínimo de US$ 1.

A continuación, se presenta un cuadro extraído del INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA, respecto de la estructura y características de los VALORES:

PERIODO	%	CAPITAL	INTERÉS	PAGO	SALDO
0					11.500.000
1	0%	-	244.375	244.375	11.500.000
2	0%	-	244.375	244.375	11.500.000
3	0%	-	244.375	244.375	11.500.000
4	0%	-	244.375	244.375	11.500.000
5	8,33%	957.950	244.375	1.202.325	10.542.050
6	8,33%	957.950	224.019	1.181.969	9.584.100
7	8,33%	957.950	203.662	1.161.612	8.626.150
8	8,33%	957.950	183.306	1.141.256	7.668.200
9	8,33%	957.950	162.949	1.120.899	6.710.250
10	8,33%	957.950	142.593	1.100.543	5.752.300
11	8,33%	957.950	122.236	1.080.186	4.794.350
12	8,33%	957.950	101.880	1.059.830	3.836.400
13	8,33%	957.950	81.524	1.039.474	2.878.450
14	8,33%	957.950	61.167	1.019.117	1.920.500
15	8,33%	957.950	40.811	998.761	962.550
16	8,37%	962.550	20.454	983.004	-
	100%	11.500.000	2.566.475	14.066.475	

** Corresponden a periodos trimestrales de acuerdo a los pagos trimestrales de interés conforme se indica en las características de emisión de este informe.*

Agente, forma y lugar de pago:
Actuará como agente pagador de las OBLIGACIONES el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A., entidad con quien ha suscrito para el efecto el correspondiente contrato de servicios. El pago se realizará mediante crédito (transferencia bancaria).

Derechos: Son derechos de los INVERSIONISTAS los siguientes:
1) Recibir, en proporción a sus respectivas inversiones, los derechos de contenido crediticio (amortización de capital y pago de intereses) reconocidos en los VALORES.
2) Comparecer, directamente o mediante apoderado, a las ASAMBLEAS.
3) Elegir y/o ser elegido como miembro del COMITÉ DE VIGILANCIA.
4) Los demás derechos establecidos a su favor en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTION, en el PROSPECTO, en los VALORES y en la legislación aplicable.

Redención Anticipada
Corresponde al caso en que NO se haya alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, en virtud de lo cual la FIDUCIARIA procederá al llamamiento obligatorio de una cancelación anticipada de los VALORES y de la TITULARIZACIÓN, según lo establecido en el numeral Ocho.Diecinueve.Tres) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.

8. Destino detallado y descriptivo del uso de los recursos provenientes de la colocación de los valores emitidos por el Fideicomiso de Titularización:

Entregar al ORIGINADOR tales recursos, para que se destinen a acelerar la ejecución y conclusión de la SEGUNDA ETAPA del “Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño”, y dejarlo a punto para que se suscriban las escrituras públicas de compraventa de los inmuebles prometidos en venta, y que con ello los deudora / promitentes compradores, cancelen el saldo del recaudo del DERECHO DE COBRO contenido en las PROMESAS DE

COMPRAVENTA, con lo cual se completará la generación de FLUJOS a favor del FIDEICOMISO DE TITULARIZACION.

9. Extracto del estudio técnico de la calificadora de riesgo:

Calificación: “AAA”

El documento íntegro del análisis y de la calificación emitida por Globalrating Calificadora de Riesgos S.A., consta del **Anexo H** de este PROSPECTO.

f. Información Adicional:

1. Descripción detallada del activo o proyecto titularizado, a partir del cual se generarán los flujos de fondos materia de la titularización. Tratándose de bienes inmuebles, descripción detallada del bien transferido al patrimonio autónomo: tipo de bien, ubicación, área, número y fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad:

A continuación, se transcribe la parte pertinente del INFORME DE ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA:

> Es el derecho de cobro existente, generador de flujos futuros, recogido en las escrituras públicas que contienen las promesas de compraventa de los departamentos, villas y lotes de la etapa II de la urbanización Villa Ensueño, por un valor al momento de US$16.261.565.

De este monto, se titularizarán únicamente las cuotas a recaudar a partir de enero 2026, es decir por un total de US$16.181.429.

Así como también se agregarán los derechos de cobro de las promesas de compraventa que se suscribirán posteriormente por las villas y departamentos aún disponibles para la venta de la etapa II de Villa Ensueño, que se proyecta asciendan de US$13.600.470.

Estas promesas de compraventa le otorgan al Originador el consecuente derecho de cobro, esto es el derecho a percibir la totalidad de los flujos correspondientes de la venta de las viviendas; los cuales deben ser pagados por los promitentes compradores y compradores, a favor del originador conforme lo estipulado en las promesas de compraventa y compraventas como tales, debidamente suscritas entre los promitentes compradores y compradores con el originador.

En tal sentido, las promesas de compra-venta contienen derechos existentes generadores de flujos futuros a favor del originador, que constan debidamente acreditados y documentados mediante escrituras públicas, respecto de las cuales el originador ostenta su titularidad y beneficio, y cuyo derecho de cobro lo aporta a favor

del fideicomiso en virtud de lo dispuesto en el contrato del Fideicomiso de Titularización, es decir, Fideicomiso Titularización Villa Ensueño Dos.

Los documentos que amparan los derechos de cobro existentes generadores de flujos futuros son los contratos de promesa de compraventa de inmuebles, otorgados mediante escritura pública, entre el originador (como promitente vendedor) y un deudor (como promitente comprador), a través de los cuales el deudor se obliga a adquirir un inmueble determinado y, concomitantemente, a pagar la totalidad del precio de compra estipulado por tal inmueble en la promesa de compra-venta. En virtud de las promesas de compraventa, el deudor asume y mantiene una obligación de pago de dinero a favor del originador, lo que da lugar a la existencia del derecho de cobro y, por ende, a la generación de flujos a favor del fideicomiso.

Si bien, el originador hace la gestión de cobranza, los cheques o transferencias de los valores producto de la recaudación de los derechos de cobro, deberán ser girados a la orden del Fideicomiso Villa Ensueño Dos y posteriormente depositados o acreditados en la cuenta del fideicomiso de Titularización con periodicidad quincenal.

2. Resumen de los aspectos más relevantes del estudio técnico- económico que respalda la generación de los flujos de fondos proyectados:

Esta información se encuentra descrita en el INFORME DE ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA que demuestra la viabilidad financiera del Proyecto, contenido en el **Anexo G.**

3. Descripción detallada de la determinación del punto de equilibrio del proyecto y tratamiento, en caso de no alcanzarse el mismo, si fuere el caso:

El ORIGINADOR y la FIDUCIARIA establecen los siguientes parámetros para determinar el PUNTO DE EQUILIBRIO para esta TITULARIZACION:

i) Punto de Equilibrio Legal: Consiste en la obtención de la autorización de oferta pública de la TITULARIZACION por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la inscripción del FIDEICOMISO y de los VALORES en el Catastro Público del Mercado de Valores y en las Bolsas de Valores del Ecuador.

ii) Punto de Equilibrio Económico: Es la colocación de VALORES entre INVERSIONISTAS por un monto mínimo de Dos millones 00/100 de dólares de los Estados Unidos de América (US$ 2´000.000,00).

iii) Plazo: Se entenderá como plazo al plazo máximo de vigencia de la oferta pública conferido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, incluyendo su prórroga.

Llegado dicho plazo, o antes si fuere del caso, la FIDUCIARIA practicará la evaluación del punto de equilibrio y, de alcanzarse, se procederá conforme lo señalado en el numeral Ocho.Veinte de la cláusula octava del FIDEICOMISO, entre lo que se encuentra el constituir el FONDO DE GARANTÍA y transferir los fondos al originador para el desarrollo de la SEGUNDA ETAPA. En caso de no alcanzarse

el punto de equilibrio, la FIDUCIARIA procederá según lo señalado en el numeral Ocho.Diecinueve) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.

4. Índice de desviación y descripción detallada de la metodología empleada para su fijación e indicación de los cálculos matemáticos efectuados:

Al respecto se transcribe la parte pertinente del INFORME DE ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA:

> A partir del flujo de los derechos existente generadores de flujo futuro, aportados al Fideicomiso Titularización Villa Ensueño Dos, se procedió a revisar históricamente la relación de cuotas vencidas por más de 90 días, sobre el total de las cuotas de entrada existentes, obteniendo como resultado un índice de desviación de 4,51%.
>
> Dicho indicador se contempla bajo el cálculo siguiente:

Derechos de Cobro de Flujo Existentes vencidos	= 87.864	= 4,51
Total Derechos de Cobro Recaudado de Flujo Existentes	1.947.833	

5. Características de los activos (literal g, numeral 5, artículo 6, Sección II, Capítulo V de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros):

Información descrita tanto en el INFORME DE ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA, constante en el **Anexos G**.

g. Descripción general de la estructura de la Titularización

La descripción general de la estructura de la Titularización consta en **Anexo B** del presente PROSPECTO.

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

ANEXOS

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

ANEXO A

Declaración Juramentada que la información es fidedigna, veraz y completa

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

DECLARACIÓN JURAMENTADA

En virtud de lo establecido en el literal h) del numeral 1, del art. 1, Sección I, Capítulo V, del Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, por medio de la presente en calidad de Representante Legal de AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., quien a su vez es fiduciaria y representante legal del Fideicomiso Titularización Villa Ensueño Dos, declaro bajo juramento que la información contenida en el Prospecto de Oferta Publica correspondiente al "Fideicomiso Titularización Villa Ensueño Dos" es veraz y ha sido preparada en base a la información y documentación provista por el Originador.

Ab. Oscar Andrés Vernaza Ghiglione
Presidente
AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Representante Legal y Fiduciaria
FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS

ANEXO B

Descripción general de la estructura de la Titularización

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ESTRUCTURA DE LA TITULARIZACIÓN

El ORIGINADOR, compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. PROZONAS, es una persona jurídica que se dedica al desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios y que actualmente se encuentra desarrollando el "Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño" en la ciudad de Guayaquil, que contempla una superficie total de CIENTO NUEVE MIL METROS CUADRADOS (109.000m²), a desarrollarse en dos etapas, con aproximadamente quinientas ochenta unidades inmobiliarias, distribuidas entre cuatrocientas viviendas unifamiliares —con seis modelos distintos a elección— y ciento ochenta departamentos disponibles en versiones de dos y tres dormitorios. A la presente fecha, el ORIGINADOR se encuentra desarrollando la SEGUNDA ETAPA, la cual ya ha alcanzado su Punto de Equilibrio.

Como consecuencia del desarrollo del "Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño", el ORIGINADOR ha suscrito PROMESAS DE COMPRAVENTA, sobre los bienes inmuebles que forman parte de la SEGUNDA ETAPA de dicho proyecto, las cuales le han permitido al ORIGINADOR generar DERECHOS DE COBRO y, por ende, a la generación de FLUJOS, los cuales ha decidido destinarlos al desarrollo de la presente TITULARIZACION.

Conforme consta de las cláusulas séptima y octava del FIDEICOMISO, la TITULARIZACION tiene como finalidad, entregar tales fondos al ORIGINADOR, para que destine tales recursos a la obra de infraestructura, solares, villas y condominios de la SEGUNDA ETAPA del Proyecto Urbanístico Villa Ensueño, y dejarlo a punto para que se suscriban las escrituras públicas de compraventa de los inmuebles prometidos en venta, y que con ello los deudores (promitentes compradores) cancelen el saldo del recaudo del derecho de cobro contenido en las promesas de compraventa, con lo cual se completará la generación de flujos a favor del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN.

El ORIGINADOR ha resuelto desarrollar la presente TITULARIZACION de derechos existentes generadores de flujos futuros, en base a lo descrito en los párrafos anteriores. La TITULARIZACION conlleva la emisión de VALORES (VTCs) hasta por la suma de US$ **US$ 11'500.000,00** (once millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América).

El proceso de TITULARIZACION que el ORIGINADOR implementa a través del FIDEICOMISO tiene por objeto: **i)** Que, una vez alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, los recursos que hayan pagado los INVERSIONISTAS por los VALORES adquiridos, se destinen para lo siguiente: (a) Entregarlos al ORIGINADOR, para que destine tales recursos a acelerar la ejecución y conclusión de la SEGUNDA ETAPA del "Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño", y dejarla a punto para que se suscriban las escrituras públicas de compraventa de los inmuebles prometidos en venta, y por ende los DEUDORES paguen el saldo del recaudo del DERECHO DE COBRO contenido en las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA, con lo cual se completará la generación de FLUJOS a favor del FIDEICOMISO DE TITULARIZACION; y, (b) que los FLUJOS provenientes del recaudo del DERECHO DE COBRO se destinen para pagar los PASIVOS CON INVERSIONISTAS y los PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS; o, **ii)** Que, de no alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, el FIDEICOMISO restituya a los INVERSIONISTAS, los recursos que hayan pagado por los VALORES adquiridos, así como también que cumpla con todo lo dispuesto en el numeral Ocho.Diecinueve) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.

Para todos los efectos, se aclara expresamente que la presente, es una Titularización de derechos existentes generadores de flujos futuros y no se trata, bajo ningún concepto, de una Titularización de Proyecto Inmobiliario.

La TITULARIZACION contempla dos MECANISMOS DE GARANTIA en protección de los derechos de los INVERSIONISTAS: (i) una HIPOTECA que recae sobre bienes inmuebles que forman parte de la SEGUNDA ETAPA del Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño, la cual se encuentra debidamente constituida a favor del FIDEICOMISO; y (ii) un FONDO DE GARANTIA que se integrará con recursos dinerarios a partir de que se haya alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, en los términos establecidos en el FIDEICOMISO.

p. FIDEICOMISO TITULARIZACON VILLA ENSUEÑO DOS
p. AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Abog. Oscar Andrés Vernaza Ghiglione
Presidente

ANEXO C

Información económica y financiera actualizada del Originador

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Informe sobre el examen de los estados financieros
Año terminado
Al 31 de diciembre de 2024

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Informe sobre el examen de los estados financieros
Años terminados al 31 de diciembre de 2024

ÍNDICE DE CONTENIDO	Página
SECCIÓN I: **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**	
Dictamen de los auditores independientes	1 – 4
SECCIÓN II: **ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS**	
Estados de situación financiera	5
Estados de resultado integral	6
Estados de cambios en el patrimonio	7
Estados de flujos de efectivo	8 – 9
Notas a los estados financieros	10 – 56

ABREVIATURAS UTILIZADAS:

IASB	-	*International Accounting Standards Board*
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
No.	-	Número
US$	-	Dólares de los Estados Unidos de América

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

OHM&CO.
Auditoría · Consultoría

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Ciudad

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.** (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2024 y el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluye un sumario de las principales políticas contables.

2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2024, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento para la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades, de acuerdo con esas normas, se describe más adelante en la sección de "*Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros*" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (*IESBA* por sus siglas en inglés) y hemos cumplido las otras responsabilidades éticas que se establecen en el Código de Ética del Contador Ecuatoriano y en la normativa que, al respecto, rige en la República del Ecuador. Creemos que la evidencia de auditoría obtenida, nos provee base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

4. Como se menciona en la **Nota N**, numeral **(1)**, el 11 de octubre de 2024, mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, se aprobó por unanimidad la venta de terrenos, en relación con la oferta recibida para la adquisición de los mismos por parte del Fideicomiso Mercantil denominado Fideicomiso Alfunval de la compañía EVERTRANS S.A. Esta venta se realizó a dicho negocio fiduciario por un monto de US$ 2,032,845.50, mediante un crédito otorgado por una institución financiera privada. Nuestra opinión no se modifica por este asunto.

Guayaquil
Ciudad del Río, Puerto Santa Ana
Edif. The Point, Piso 25, Of. 2509
Telf: +593(4) 3728370 +593(98) 2284172

Quito
Avenida Pampite y Dario Donoso
Edif. Officenter, Piso 3, Of. 306; Cumbayá
Telf: +593(2) 2804341 +593(98) 2270690

ohm@ohmecuador.com | www.ohmecuador.com | www.ggi.com

GGi INDEPENDENT MEMBER

Otra Información

5. La Administración es responsable de la otra información, la que comprende el «Informe anual de Gerencia» correspondiente al período 2024.

   Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

   Con relación a nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información; y al hacerlo, considerar si existe incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe incorrección material en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que realizamos, concluimos que existe incorrección material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar sobre este respecto.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

6. La Administración de la Compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF y de la implementación de los controles internos necesarios, que permitan la elaboración de estados financieros libres de incorreciones materiales, debido a fraude o error.

7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es la responsable de determinar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, si es aplicable, asuntos relacionados con el negocio en marcha y usando la base contable de «Negocio en marcha», a menos que se intente liquidar la Compañía o cesar operaciones o no tiene otra alternativa real que hacerlo.

8. Los encargados de la Administración son los responsables de supervisar el proceso sobre reportes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros

9. El objetivo de nuestra auditoria es obtener una seguridad razonable de si, los estados financieros de la Compañía, tomados en conjunto, están libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error y emitir el informe del auditor donde se incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecte las incorrecciones materiales, de existir. Las incorrecciones se pueden originar por fraudes o errores y se consideran materiales si, individualmente o en su agregado, pueden influenciar en las decisiones económicas de los usuarios que toman como referencia estos estados financieros.

10. Como parte de una auditoria conducida de acuerdo con las NIA, utilizamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional, durante la ejecución de la auditoria. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error y diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riegos, obteniendo evidencia de auditoria suficiente y apropiada, para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material resultante de fraude, es mayor del que se origina en un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionadas, tergiversaciones o que superó al control interno.

- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones correspondientes realizadas por la Administración.

- Evaluamos lo apropiado de las bases contables utilizadas por la Administración, considerando el principio de negocio en marcha y sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no incertidumbre material relacionada con eventos o con condiciones que puedan crear dudas importantes sobre la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro Informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar condiciones para que la Compañía no pueda continuar como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en conjunto, estructura y contenido general de los estados financieros, incluyendo revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes, de manera que se logre la presentación razonable.

Comunicamos a la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y cronograma planeados para la auditoría y los hallazgos significativos determinados en la auditoría, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante la ejecución de nuestra auditoría.

También proporcionamos a la Administración de la Compañía, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes, en relación con nuestra independencia y les hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente puedan hacer pensar que afecta nuestra independencia; y de ser el caso, las seguridades adoptadas.

Informe sobre los requerimientos legales y regulatorios:

11. De acuerdo con lo establecido en el artículo 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI), es responsabilidad del auditor externo incluir en su informe de auditoría a los estados financieros, una opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía auditada. Para el efecto, la Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 y sus reformas, emitidas por el director del Servicio de Rentas Internas (SRI), establece las Normas para la Elaboración y Presentación del Informe de Cumplimiento Tributario y sus Anexos. Nuestra opinión sobre el cumplimiento tributario se basa en la revisión de los anexos que para el efecto emite el SRI y cuya fecha de presentación del informe y anexos es hasta el 31 de julio del 2025, conforme al noveno dígito del RUC del auditado. A la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, el SRI no ha publicado dicha información, por lo que emitiremos nuestra opinión al respecto, en un informe por separado.

OHM & Co.

24 de marzo de 2025
Guayaquil, Ecuador
RNAE – 833

Chafick Mahauad
Representante Legal

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

SECCIÓN II

ESTADOS FINANCIEROS Y SUS NOTAS

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. 5
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Expresado en US$

	Notas	Años terminados al 31 de diciembre del 2024	2023
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo	F	646,618.89	241,568.25
Activos financieros	G	236,970.17	570,359.05
Servicios y otros pagos anticipados	H	394,596.33	283,444.57
Activos por impuestos corrientes	I	414,953.51	228,738.05
Construcciones en proceso	J	5,189,334.52	2,759,316.67
		6,882,473.42	**4,083,426.59**
Activo no corriente			
Propiedades y equipos	K	48,695.46	49,555.88
Activos intangibles		6,095.84	7,634.53
Activos por impuestos diferidos	L	24,335.63	19,974.22
Activos financieros no corrientes	M	2,504,229.17	-
Otros activos no corrientes	N	8,425,615.56	9,103,349.71
		11,008,971.66	**9,180,514.34**
TOTAL DEL ACTIVO:		**17,891,445.08**	**13,263,940.93**
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Obligaciones con instituciones financieras corto plazo	O	6,000,000.00	511.14
Cuentas y documentos por pagar	P	868,233.90	936,416.64
Otras obligaciones corrientes	Q	152,064.65	132,807.21
Cuentas por pagar diversas / relacionadas		62,049.69	59,165.86
Anticipos de clientes	R	5,870,438.40	3,459,182.65
Otros pasivos corrientes	S	140,247.51	124,657.19
Obligaciones con otras instituciones	T	9,119.01	16,758.83
		13,102,153.16	**4,729,499.52**
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar a largo plazo	U	964,481.18	2,833,431.10
Obligaciones con instituciones financieras	O	602.04	2,011,003.50
Provisiones por beneficios sociales a empleados	V	126,624.32	109,178.67
		1,091,707.54	**4,953,613.27**
Total Pasivo		**14,193,860.70**	**9,683,112.79**
Patrimonio	W		
Capital social		3,477,680.81	3,477,680.81
Reservas		9,669.85	9,669.85
Resultados acumulados		86,668.64	(27,705.79)
Otros resultados integrales		13,236.70	6,608.84
Utilidad neta del período		110,128.38	114,574.43
Total Patrimonio		**3,697,584.38**	**3,580,828.14**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:		**17,891,445.08**	**13,263,940.93**

Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General

Diana Jimena Cueva Campos
Contadora

Vea notas a los estados financieros

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. 6
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Expresado en US$

	Notas	Años terminados al 31 de diciembre del 2024	2023
Ingresos por actividades ordinarias	X	2,469,465.62	2,480,371.77
Gastos de venta	Y	(441,458.88)	(479,117.16)
Gastos administrativos	Z	(1,614,357.27)	(1,407,252.90)
Utilidad operativa		**413,649.47**	**594,001.71**
Gastos financieros	AA	(200,596.26)	(396,930.33)
Otros gastos		(18,792.34)	(28,484.49)
Otros ingresos		3,653.46	13,392.74
Utilidad antes de 15% a trabajadores e impuesto a la renta		**197,914.33**	**181,979.63**
Participación a los trabajadores	BB	(29,687.15)	(27,296.94)
Gasto Impuesto a la renta corriente	CC	(62,460.21)	(60,082.48)
Impuesto a la renta diferido	CC	4,361.41	19,974.22
Utilidad neta del período		**110,128.38**	**114,574.43**
Ganancia actuarial		6,627.86	-
Utilidad integral del período		**116,756.24**	**114,574.43**

Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General

Diana Jimena Cueva Campos
Contadora

Vea notas a los estados financieros

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Expresado en US$

	Nota	Capital	Reserva legal	Otros resultados integrales	Resultados acumulados			
				Otros superávit por revaluación (resultados actuariales)	Utilidades acumuladas	(-) Pérdidas acumuladas	Utilidad neta del periodo	Total patrimonio
Saldo al 1 de enero del 2023	w	999,274.00	9,669.85	-	-	(37,749.79)	10,044.00	981,238.06
Aumento de capital social		2,478,406.81	-	-	-	-	-	2,478,406.81
Transferencia de resultados a otras cuentas		-	-	-	10,044.00		(10,044.00)	-
Ajustes años anteriores (cambio estimo actuarial)		-	-	6,606.84			-	6,606.84
Utilidad integral del periodo 2023		-	-	-	-	-	114,574.43	114,574.43
Saldo al 31 de diciembre del 2023	w	3,477,680.81	9,669.85	6,606.84	10,044.00	(37,749.79)	114,574.43	3,580,826.14
Transferencia de resultados a otras cuentas		-	-	-	-	114,574.43	(114,574.43)	-
Utilidad integral del periodo 2024		-	-	6,627.86	-	-	110,128.38	116,756.24
Saldo al 31 de diciembre del 2024	w	3,477,680.81	9,669.85	13,234.70	10,044.00	76,824.64	110,128.38	3,697,584.38

Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General

Diana Jimena Cueva Campos
Contadora

Vea notas a los estados financieros

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. 8
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Expresado en US$

	Nota	Años terminados al 31 de diciembre del 2024	2023
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		2,587,523.12	2,450,589.27
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(2,741,743.36)	(731,603.92)
Pagos a y por cuenta de los empleados			(712,558.69)
Gastos financieros	AA	(200,596.26)	(396,930.33)
Flujos de efectivo netos (utilizado en) procedentes de actividades de operación		**(354,716.50)**	**609,456.33**
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Efectivo procedentes de la venta de fideicomiso	N	1,453,749.82	-
Efectivo utilizado en aportes en fideicomisos		-	(4,000.00)
Efectivo utilizado en inversiones proyectos		(776,850.29)	-
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	K	(20,550.64)	(7,716.90)
Adquisición de activos intangibles		(6,056.65)	(11,202.81)
Otras entradas (inversiones)	G	250,000.00	(250,000.00)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		**900,292.24**	**(272,919.71)**
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Financiación por préstamo a largo plazo instituciones financieras		4,000,090.90	2,500,000.00
Pagos de préstamos		(1,599,926.59)	(1,210,069.47)
Financiación por préstamos recibido de compañías relacionadas		(2,504,229.17)	110,000.00
Pagos de préstamos		-	(1,322,119.97)
Pagos jubilación y bonificación por desahucio		-	(3,906.32)
Pagos intereses préstamos a largo plazo		(36,460.24)	(212,468.78)
Flujos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento		**(140,525.10)**	**(138,564.54)**
Incremento neto de efectivo		**405,050.64**	**197,972.08**
Efectivo al inicio del período		241,568.25	43,596.17
Efectivo al final del período	F	**646,618.89**	**241,568.25**

Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General

Diana Jimena Cueva Campos
Contadora

Vea notas a los estados financieros

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Expresado en USDólares)

	Nota	Años terminados al 31 de diciembre del 2024	2023
Utilidad neta del período		**110,128.38**	**114,574.43**
Impuesto a la renta	CC	62,460.21	60,082.48
Impuesto a la renta diferido	CC	(4,361.41)	(19,974.22)
Participación trabajadores	BB	29,687.15	27,296.94
Utilidad antes de 15% a trabajadores e impuesto a la renta		**197,914.33**	**181,979.63**
Ajustes por gasto de depreciación	Z	21,411.06	18,411.28
Ajustes por gasto de amortización		7,595.34	5,371.25
Provisión beneficios empleados (jubilación desahucio)	Z	24,073.51	21,837.68
Ajuste por medición de inversiones al método de participación patrimonial		834.62	2,003.38
Provisiones intereses préstamos	T	16,297.03	221,141.67
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo: condonación de deuda	U	(170,000.00)	-
Ajuste por partidas distintas al efectivo		**(99,788.44)**	**268,765.26**
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar clientes		118,157.50	(29,782.50)
Incremento en otras cuentas por cobrar		(34,766.62)	(10,042.02)
Incremento en anticipos de proveedores		(82,159.32)	(253,468.47)
(Incremento) Disminución en otros activos		(2,645,225.75)	74,822.05
(Disminución) Incremento en cuentas por pagar comerciales		(180,686.18)	307,137.90
Disminución en otras cuentas por pagar		(70,006.09)	(1,147,451.66)
Incremento en anticipos de clientes		2,411,255.75	1,136,768.20
Incremento en otros pasivos		30,590.32	80,726.94
Cambios en activos y pasivos		**(452,842.39)**	**158,711.44**
Flujos de efectivo netos (utilizado en) procedentes de actividades de operación		**(354,716.50)**	**609,456.33**

Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General

Diana Jimena Cueva Campos
Contadora

Vea notas a los estados financieros

A. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.:

Antecedentes:

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (la Compañía) se constituyó el 11 de marzo de 1998 con el nombre FICUS - CÍRCULO INMOBILIARIO S.A. FICIMSA y fue inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 23 de abril de 1998, con domicilio en el mismo cantón, con un capital autorizado S/.10,000,000 y un capital suscrito de S/.5,000,000 dividido en cinco mil acciones ordinarias de S/.1,000 sucres cada una. Su constitución fue aprobada por la Superintendencia de Compañías «SC» (ahora Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros «SCVS») mediante **Resolución No. 98-2-1-1-0001681**. Desde la fecha de su constitución, la Compañía ha celebrado las siguientes reformas:

Acto		Fecha Resolución	Fecha Inscripción Registro Mercantil
Conversión y aumento de capital	**(1)**	12/10/2001	25/01/2002
Otras reformas	**(2)**	29/06/2006	26/07/2006
Aumento de capital	**(3)**	---	13/12/2019
Aumento de capital	**(4)**	---	18/12/2023

(1) Mediante Resolución No. 01-G-IJ-0009542, la SCVC aprobó la conversión del capital de sucres a dólares de los Estados Unidos de América y el aumento de capital de US$ 600 a US$ 800.

(2) Mediante escritura pública con fecha 7 de junio del 2006, se cambió de denominación social de la compañía "FICUS - CÍRCULO INMOBILIARIO S.A. FICIMSA" por "PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.".

(3) Mediante escritura pública con fecha de 2 de diciembre del 2019, se aumentó su capital suscrito y pagado en US$ 998,474, quedando un capital de US$ 999,274.

(4) Mediante escritura pública con fecha de 18 de diciembre del 2023, se aumentó su capital suscrito y pagado, quedando en US$ 3,477,680.81.

Los accionistas son: (1) Grupo Empresarial Amazonas S.A. GRUAMAZONAS con 999,266 acciones y (2) Golden South Group LLC. con 2,478,414 acciones. Su objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Se rige bajo las normas societarias, laborales, tributarias y por las disposiciones de los estatutos establecidos en la Constitución Su domicilio principal y su lugar de operaciones efetivas están ubicadas en la ciudad de Guayaquil.

A. **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.:** (Continuación)

Moneda de presentación:

Los estados financieros adjuntos y las unidades monetarias mencionadas en estas notas, han sido expresados en dólares de los Estados Unidos de América (US$), que es la moneda de uso oficial en la República del Ecuador.

Bases de preparación de los estados financieros:

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB*, por su sigla en inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, emitida en la Resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto del 2006.

En cumplimiento de las disposiciones establecidas por la entidad mencionada, la Compañía adoptó las NIIF para las PYMES en el año 2018, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2017. Desde el año 2019, la Compañia adopta las NIIF.

Las políticas contables aplicadas por la administración son consistentes con las aplicadas en años anteriores, incluyendo las nuevas normas e interpretaciones de obligatoria implementación para los periodos que se inicien en o después del 1 de enero de 2024. En la **Nota C** se detallan dichas normas; y de aplicar, se analiza su impacto en los estados financieros.

Aprobación de los estados financieros:

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 que se adjuntan, fueron emitidos por la administración con la autorización de la Gerencia, los que serán presentados a la junta general de accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia de la Compañía, serán aprobados sin modificación.

Medición:

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024, han sido preparados con base al costo histórico, de adquisición o nominal, excepto por las provisiones por beneficios a empleados que se miden con base al método actuarial de costo unitario proyectado.

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. Se lo determina de diferentes maneras:

A. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (Continuación)

- Nivel 1: Precios cotizados en mercados activos públicos, para partidas comparables que la Compañía puede acceder a la fecha de medición.

- Nivel 2: Precios cotizados en mercados activos y no activos, para partidas comparables incluyendo la información distinta al precio, como tasas de interés o plazos definidos contractualmente.

- Nivel 3: Precios no cotizados en mercados activos. Se utilizará la información no cotizada para medir el valor razonable.

El método de revalúo consiste en determinar el valor razonable menos depreciación y deterioro acumulado de un activo a la fecha de su revaluación. Las revaluaciones deben efectuarse con suficiente regularidad y se contabilizarán siempre que éstas puedan ser medidas con fiabilidad.

El método de actuarial de costo unitario proyectado cuantifica el valor actual de las obligaciones que la empresa espera incurrir en el futuro, utilizando bases técnicas como: tablas de mortalidad, invalidez y cesantía, experiencia de la población asalariada, entre otras. A dichas bases se les aplican ajustes acordes con la realidad de la Compañía y su propia estadística.

En la **Nota B** *"Resumen de las políticas contables más significativas"* se explica el método aplicado para cada una de las cuentas.

Elaboración de estados financieros y reportes:

Preparamos los estados financieros a partir de los registros contables que mantenemos en nuestro sistema informático, el que está diseñado para cumplir con los requerimientos y obligaciones legales en lo referente a aspectos tributarios y societarios.

Al 31 de diciembre de 2024, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, las notas a estos estados financieros incluyen información descriptiva y narrativa para la comprensión de los estados financieros del período corriente.

Análisis del desarrollo de las operaciones de la Compañía bajo la hipótesis de Negocio en Marcha:

"Promotora Inmobiliaria Prozonas, fundada en el año 2006 se dedica a la adquisición, compra, venta, desarrollo, y alquiler de proyectos inmobiliarios a nivel nacional."

A. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (Continuación)

Los proyectos inmobiliarios que desarrollamos cumplen con todas las normas y parámetros de seguridad y calidad, logrando así destacarse en el mercado inmobiliario, y cumplir con uno de los sueños más importantes de las familias ecuatorianas, la compra de un bien inmueble.

Nuestros desarrollos, van desde edificios de oficinas, edificios de bodegas, desarrollos habitacionales horizontales, desarrollos de departamentos, centros comerciales, entre otros, colaborando así con la economía nacional.

Nuestra misión y visión, como promotora inmobiliaria, es lograr convertirnos en una de las más importantes de país, cumpliendo con nuestros objetivos, de una manera responsable con el público, el medio ambiente, y la familia ecuatoriana.

Gracias a nuestras frecuentes capacitaciones en las diferentes áreas, hemos logrado desarrollar, vender y concluir el proyecto inmobiliario denominado La Perla, que cuenta con más de 1200 unidades habitacionales. Gracias a esta buena gestión, estamos avanzando con el desarrollo y comercialización de nuestros nuevos proyectos; Brisas de la Perla, Villa Ensueño y Brisas de la Perla 2"

Análisis del desarrollo sobre la aplicación de las NIIF S1 y S2:

Las NIIF S1 y S2 buscan estandarizar la información de sostenibilidad, permitiendo a los inversores comparar el desempeño de diferentes empresas. Esto fomenta la transparencia y la rendición de cuentas, impulsando a las empresas a mejorar sus prácticas de sostenibilidad.

Los proyectos inmobiliarios que desarrollamos cumplen con todas la normas y parámetros de seguridad y calidad, logrando así destacarse en el mercado inmobiliario, nuestro objetivo como promotora inmobiliaria, es lograr convertirnos en una de las más importantes del país, cumpliendo con nuestros objetivos, de una manera responsables con el público, el medio ambiente.

Uso de Estimaciones:

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la administración realice ciertas estimaciones y supuestos relativos a la actividad económica de la Compañía que afectan los saldos de activos y pasivos, así como la divulgación de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos reportados durante el período.

La administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron las más adecuadas en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

A. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (Continuación)

Sin embargo, los resultados reales podrían variar por razón de estas estimaciones, que son particularmente susceptibles a cambios significativos debido a la ocurrencia de eventos futuros.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

A continuación, mencionamos un resumen de las políticas contables más significativas, que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros:

1. Instrumentos financieros:

Instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad. De acuerdo con esta definición, mantenemos como activos financieros: efectivo en caja y bancos, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, cuentas por cobrar y otros; como pasivos financieros, cuentas por pagar y otros.

1.1. Activos financieros:

La presentación de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar (cuando tiene importes de financiación significativos), inversiones mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. Realizamos la clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor de adquisición o nominal. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación de los estados financieros, no hemos designado ningún activo financiero al valor razonable con cambios en resultados, salvo por el efectivo en caja y bancos cuya moneda es de dólar de los Estados Unidos de América, de alta liquidez. Los cambios en su valor razonable no son significativos y se presenta al valor nominal de las transacciones.

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: Reconocemos como tales a las inversiones que mantemos con entidades bancarias con un plazo establecido de más de 90 días y una tasa de interés nominal fija.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Reconocemos como inversiones mantenidas hasta su vencimiento cuando estas sean no derivadas y exista un acuerdo contractual, donde se establezca un plazo de vencimiento y sus pagos, siempre y cuando estos pagos sean fijos o determinables.

Su medición posterior se realiza aplicando el método del costo amortizado mediante el uso de la tasa de interés efectiva; se determina igualando los flujos de efectivos esperados menos cualquier disminución, descuento, comisión o deterioro. La amortización de estos intereses y cualquiera pérdida por deterioro son reconocidas en resultados del ejercicio. La tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se clasifican como de corto plazo dentro del activo corriente, a las que vencerán dentro del año siguiente; las inversiones con vencimiento futuro superior a 360 días se clasifican como de largo plazo.

Cuentas por cobrar comerciales: Reconocemos como tales la cartera de cuentas por cobrar a clientes originados en la prestación del servicio; no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha cumplido con la entrega del servicio y existe la seguridad razonable de que los flujos económicos serán obtenidos por la Compañía. Se miden por el monto nominal de la factura; y posteriormente, se mide ajustando la provisión para cuentas incobrables.

La determinación del deterioro para cuentas incobrables se realiza utilizando una cuenta correctora con saldo acreedor en el activo y cargo a resultados del ejercicio; los castigos de cartera se reversan con esa cuenta correctora.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por cobrar comerciales se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y de acuerdo con las estimaciones de la administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Otras cuentas por cobrar: Principalmente representan cuentas por cobrar a empleados, terceros, relacionadas y otros, que se liquidan en el corto y largo plazo. Se registran al valor del desembolso realizado; para los préstamos a terceros su medición posterior se realiza aplicando el método del costo amortizado.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Deterioro de los activos financieros:

A la fecha de cierre de cada período, evaluamos alguna evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentre deteriorado en su valor. Estas evidencias podrían incluir indicios de que los deudores se encuentren en dificultades financieras significativas. La pérdida o deterioro se reconoce en resultados del ejercicio y equivale a la diferencia entre el valor en libro del activo financiero y su valor recuperable.

En el período que se reporta, no hemos identificado indicios que existan pérdidas por deterioro en el valor de sus activos financieros.

Baja en cuentas:

Los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero;
- Se transfieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asume una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente como parte del acuerdo de traspaso; y
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o en su lugar, el control del mismo.

1.2. Pasivos Financieros:

Clasificamos los pasivos al momento de su reconocimiento inicial, medidos al valor razonable con cambios en resultados o al costo amortizado.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Obligaciones financieras: Registramos a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están emitidas a tasa vigentes de mercado. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados en el rubro *"Gastos financieros"*.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Cuentas por pagar y otros pasivos financieros: Reconocemos como tales las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar, son pasivos financieros no derivados con pagos fijos y no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha recibido los fondos, bienes o servicios, según los términos contractuales: se miden inicialmente por su valor razonable y posteriormente, al costo amortizado. Para ello se utiliza el método de la tasa de interés efectiva y se reconoce el gasto a lo largo del período correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por pagar y otros pasivos financieros se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Baja en cuentas:

Los pasivos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada o haya expirado.

- Se reemplace por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, reconociendo un nuevo pasivo; la diferencia entre ambos debe reconocerse en el estado de resultados del ejercicio.

2. Construcciones en proceso:

Los costos de construcción se determinan con base al costo incurrido, más los otros desembolsos necesarios para la terminación del proyecto inmobiliario. Reconocemos las obras en construcción de los proyectos: «Brisas 2» y «Villa Ensueño» dentro del activo corriente, aunque, en su caso, el período de construcción y venta supere un año.

Cuando el proyecto incluye unidades individuales, sus costos de construcción son controlados en forma individual y una vez terminadas las obras, son transferidas a los promitentes compradores y son reconocidas en el activo corriente como inventarios. Estos inventarios se liquidan contra el costo de ventas cuando se transfiere la propiedad del inmueble al comprador.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

3. Propiedad, planta y equipos:

Reconocemos un activo cuando es probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido con fiabilidad.

Se encuentran clasificados de acuerdo a su naturaleza y comprenden: muebles y enseres, equipos de oficina, equipos de computación, vehículos, equipos de comunicación, equipos de seguridad e instalaciones; su clasificación se determina al momento de su registro inicial. Están valorados al costo histórico, que incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado por deterioro, si lo hubiera. A la fecha de presentación de los estados financieros, consideramos que no existen indicios de deterioro en el valor para estos activos.

Los gastos por mantenimiento y reparaciones que no aumenten el valor del activo y que no alarguen su vida útil se los registra contra resultados del período que ocurren; las mejoras que incrementan el valor o alargan la vida útil de los activos son capitalizadas.

Depreciación:

La depreciación es calculada por el método de línea recta o lineal basada en la vida útil estimada para el activo. Consiste en un importe constante que se distribuye a lo largo de su vida útil; reconocemos contra resultados del período en que ocurren. Al término de cada período, revisamos las estimaciones respecto a la vida útil de los bienes; y de ser necesario, realizamos los ajustes correspondientes. A la fecha que se reporta, las estimaciones de vida útil de los bienes son consistentes en el año anterior.

La vida útil estimada para los elementos de propiedad, planta y equipo; y, sus porcentajes de depreciación se detallan en la siguiente tabla:

ACTIVOS	AÑOS	CUOTA ANUAL
Muebles y enseres	10	10%
Equipos de oficina	10	10%
Equipos de computación	3	33%
Vehículos	5	20%
Equipos de comunicación	10	10%
Equipos de seguridad	10	10%
Instalaciones	10	10%

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

El importe depreciable es el costo del activo menos su valor residual. El valor residual es el importe estimado que la Compañía podría obtener por la venta del activo, al término de su vida útil. La Administración ha considerado no determinar un valor residual para los elementos de propiedad, planta y equipo, dado que no espera una recuperación monetaria significativa por su disposición, al término de la vida útil estimada.

4. Activos por derecho de uso por arrendamiento:

Reconocemos inicialmente los activos por derecho de uso al valor presente de los pagos por los cánones de arrendamientos, utilizando una tasa activa referencial reportada en el Banco Central del Ecuador. Reconoceremos estos activos cuando los arrendamientos individuales anuales superen el 1% del total de activos.

5. Derechos fiduciarios:

Se registran inicialmente al costo de la inversión realizada y se ajustan anualmente contra resultados aplicando el método de participación. Este ajuste se realiza con base a los estados financieros proporcionados por la Administradora de los Fideicomisos.

6. Deterioro del valor de los activos no financieros:

A la fecha de cierre de cada período sobre el que se informa, evaluamos si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor y estimamos el importe recuperable, este es, el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo y su valor en uso.

Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable; se reconocen en el estado de resultados en la clasificación de activo correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, consideramos que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de los activos no monetarios.

7. Impuesto a las ganancias:

Reconocemos el impuesto a la renta de acuerdo con lo establecido en NIC 12 y determinamos el impuesto a la renta con base a los lineamientos establecidos en las normas tributarias, con cargo a resultados del ejercicio.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

A la fecha de presentación de los estados financieros, no reportamos partidas relacionadas con impuestos diferidos.

7.1. Impuesto corriente:

Reconocemos un pasivo en la medida que no haya sido liquidado el período que corresponde. Los valores por retenciones en la fuente se compensan con el impuesto por pagar y si existe un crédito tributario por excedentes en retenciones, se presentan como activo mientras sea probable su recuperación.

La base tributable o utilidad gravable se determina aplicando los lineamientos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento y otras disposiciones tributarias vigentes. El impuesto a la renta causado se determina aplicando la tasa del 25%, de acuerdo a lo establecido en el la normativa tributaria citada.

7.2. Impuesto diferido:

Corresponde a la cantidad de impuestos por pagar o recuperar por el impuesto a la renta, en períodos futuros. Estos impuestos se originan por diferencias temporarias causadas entre la base imponible o tributaria de un activo o pasivo y su valor en libros. Estas diferencias, imponibles o deducibles, son pasivos o activos por impuestos diferidos, respectivamente.

- Son diferencias temporarias las que existen entre el importe en libros de un activo o pasivo, en el estado de situación financiera y su base fiscal.

Registramos el impuesto diferido aplicando el método del pasivo basado en el balance, es decir, con base a las diferencias temporarias, en lugar del método del pasivo basado en el estado de resultados que se centra en diferencias temporales. A la fecha de presentación de los estados financieros, no reportamos partidas relacionadas con impuestos diferidos.

8. Provisiones y contingencias:

Son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de cuantía o vencimiento y se reconocen sólo cuando:

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

- Es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que exista una salida de recursos para cancelar la obligación; y
- Puede hacerse una estimación de su importe de forma fiable.

Si el desembolso es menos que probable, revelamos en las notas a los estados financieros los detalles cualitativos de la situación conocida que pudiera generar el pasivo contingente.

9. Beneficios a empleados:

Reconocemos como pasivos a favor de los empleados sobre la base de acuerdos formales celebrados entre las partes, los requerimientos legales establecidos en el Código de Trabajo y a prácticas que generan obligaciones implícitas.

Su reconocimiento y medición se realiza por separado comprenden los beneficios a empleados corrientes, largo plazo o post-empleo y por terminación.

9.1. Beneficios corrientes:

Las obligaciones por beneficios corrientes de los empleados se reconocen como gastos del período en que se incurren (devengados) y son liquidados de acuerdo a disposiciones establecidas en el Código de Trabajo y otras regulaciones vigentes.

Los sueldos, salarios y aportaciones al seguro social se liquidan mensualmente, mientras que la decimotercera y decimocuarta remuneraciones, vacaciones, fondos de reserva se pueden pagar mensualmente o acumular para pagar en una fecha preestablecida, que no es superior a un año.

9.2. Beneficios a largo plazo o post-empleo:

Los beneficios de post-empleo se clasifican como planes de beneficios definidos. El Código de Trabajo, establece que:

- Los empleadores están obligados a conceder una proporción de la jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de 20 años a 25 años en una misma Compañía y cien por ciento a quienes tengan 25 años o más.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

- En el momento en que la relación laboral entre el empleador y el empleado llega a su término, el empleador deberá reconocer a los trabajadores en el momento de la liquidación una bonificación por desahucio que es equivalente al 25% del último salario multiplicado por los años que prestó el servicio para la Compañía.

Estos beneficios a largo plazo se registran mediante la constitución de una provisión con cargo a gastos del ejercicio y su valor lo determina con base al cálculo actuarial realizado por un perito independiente. Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

Los gastos de estas provisiones por los empleados que se encuentren activos, se los reconoce como gastos no deducibles, con reconocimiento del impuesto diferido, para la determinación del impuesto a la renta del año.

9.3. Beneficios por terminación:

Reconocemos los beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto cuando se encuentre comprometida de forma demostrable a:

- Rescindir el vínculo que le une con un empleado o grupo de empleados antes de la fecha normal de retiro; o

- Pagar beneficios por terminación como resultado de una oferta realizada para incentivar la rescisión voluntaria por parte del empleado.

Estos beneficios por terminación se registran mediante la constitución de una provisión con cargo a resultados del ejercicio y su valor se determina con base al cálculo actuarial realizado por un perito independiente.

Los pagos que deberán efectuarse por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas. Los gastos de estas provisiones se los reconoce como gastos no deducibles, para la determinación del impuesto a la renta del año. A la fecha que se reporta, reportamos provisiones de este tipo.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

10. Ingresos por actividades ordinarias:

Los ingresos por actividades ordinarias lo reconocemos cuando es probable que los beneficios económicos futuros serán obtenidos por la Compañía y surgen en el curso de las actividades ordinarias. Se miden al valor razonable de la contrapartida, por acuerdo entre las partes; los descuentos se registran disminuyendo el ingreso.

10.1. Prestación de servicio:

Reconocemos en resultados del ejercicio considerando la evaluación de cinco (5) pasos al final del período sobre el cual se informa, que concluye en cuando se produce la transferencia de las ventajas y riesgos al comprarlo (es decir, el control del bien o servicio). Los cinco pasos son:

- Identificar contratos con clientes;
- Identificar obligaciones de desempeño;
- Determinar el precio de la transferencia;
- Asignar el precio de la transferencia en las obligaciones de desempeño.
- Reconocer el ingreso de actividad ordinaria, cuando se satisface la obligación de desempeño.

10.2. Intereses:

Presentamos los efectos de la financiación por separado (ingresos por intereses o gastos por intereses) de los ingresos de actividades ordinarias de contratos con clientes en el estado del resultado integral. Los ingresos por intereses o gastos por intereses se reconocen solo en la medida en que se reconozca un activo del contrato (o cuenta por cobrar) o un pasivo del contrato en la contabilización de un contrato con un cliente.

11. Gastos:

Los gastos los reconocemos en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

12. Otros resultados integrales:

Comprende partidas de ingresos y gastos (incluyendo ajustes por reclasificación) que no se reconocen en el resultado del período.

13. Principio de reconocimiento de resultados:

Lo registramos utilizando el método de devengados o acumulados: los ingresos cuando se producen o causan y los gastos cuando se conocen.

C. NORMAS DE APLICACIÓN FUTURA CON FACULTAD DE APLICACIÓN ANTICIPADA:

Norma / Interpretación	Vigencia	Modificación y aspectos más importantes
NIC 21	Enero 1, 2025	Ausencia de Convertibilidad Ausencia de Convertibilidad modifica la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera para requerir que una entidad aplique un enfoque congruente para evaluar si una moneda es convertible en otra y, cuando no lo sea, para determinar la tasa de cambio a utilizar y la información a revelar.
NIIF 18	Enero 1, 2027	Representa el cambio más significativo en la presentación del rendimiento financiero de las empresas desde que se introdujeron las Normas de Contabilidad NIIF hace más de 20 años. Proporcionará a los inversores mejor información sobre el rendimiento financiero de las empresas y puntos de referencia coherentes para su análisis.
NIIF 19	Enero 1, 2027	La nueva norma reduce los requisitos de información para los estados financieros de las subsidiarias elegibles.

La entrada en vigencia de las normas descritas en el cuadro anterior, no generan impacto en los estados financieros de la Compañía.

D. NORMAS NUEVAS Y REVISADAS CON EFECTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Norma / Interpretación	Vigencia	Modificación y aspectos más importantes
NIC 7 y NIIF 7	Enero 1, 2024	Acuerdos de Financiación de Proveedores modifica la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo para requerir a una entidad que facilite información adicional sobre sus acuerdos de financiación de proveedores. Las modificaciones también añaden los acuerdos de financiación de proveedores como ejemplo dentro de los requerimientos de información a revelar sobre el riesgo de liquidez de la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar.
NIIF 16	Enero 1, 2024	Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento posterior. Modifica la NIIF 16 añadiendo requerimientos de medición posterior para las operaciones de venta con arrendamiento posterior.
NIC 1	Enero 1, 2024	Clasificación de Pasivos como Corrientes o no Corrientes Aclara un criterio de la NIC 1 presentación de Estados Financieros el requerimiento de que una entidad tenga el derecho a diferir la liquidación del pasivo por al menos 12 meses posterioress al periodo sobre el que se informa.
NIC 1	Enero 1, 2024	Pasivos no corrientes con Condiciones Pactadas. Las modificaciones mejoran la información que proporciona una entidad cuando su derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses está sujeto al cumplimiento de condiciones pactadas; también responden a las preocupaciones de quienes respondieron sobre la clasificación de dicho pasivo como corriente o no corriente.

D. NORMAS NUEVAS Y REVISADAS CON EFECTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS: (Continuación)

Norma / Interpretación	Vigencia	Modificación y aspectos más importantes
		Requerimientos Generales para la Información Financiera a Revelar con la Sostenibilidad.
NIIF S1	Enero 1, 2024	Esta información permitirá evaluar la exposición de una entidad y la gestión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sustentabilidad a corto, mediano y largo plazo.
		Información a Revelar relacionada con el Clima.
NIIF S2	Enero 1, 2024	Esta norma requiere que una entidad revele información sobre los riesgos y oportunidades relacionados con el clima que podría esperarse razonablemente que afecten los flujos de caja, su acceso a la financiación o el costo de capital a corto, medio o largo plazo.

La Compañía adoptó estas nuevas modificaciones en la fecha requerida, esto es, 1 de enero del 2024. La Administración considera que no existe impacto significativo en su aplicación.

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO:

La eficiencia financiera de la Compañía se la consigue con una adecuada administración de los riesgos. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a cargo la administración de estos riesgos de acuerdo a políticas establecidas, que proporcionan los lineamientos para su manejo. A continuación, se presenta los principales riesgos a los que está expuesta la Compañía:

1. Factores de riesgo financiero:

Las actividades que desarrolla la Compañía la exponen a ciertos riesgos financieros como son los de mercado, de crédito, de liquidez y de capitalización.

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

La planificación general de gestión de riesgo de la Compañía se encuentra enfocada principalmente en lo impredecible de los mercados financieros, es por esto que trata de minimizar estos riesgos y los potenciales efectos adversos en el desempeño de la Compañía. A continuación, el análisis de los principales riesgos financieros:

1.1. Riesgo de mercado:

Corresponde a los riesgos asociados con los cambios en las tasas de cambio monetario, en los cambios en las tasas de interés.

Cambios en las tasas de cambio monetario: Es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a las variaciones en las tasas de cambio monetario. Las operaciones que desarrolla la Compañía, las realiza en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal en el país desde el año 2000, por lo tanto, no se presentan efectos significativos en los estados financieros por variaciones de este tipo.

Cambios en las tasas de interés: Es el riesgo de fluctuación del valor razonable del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés del mercado, la exposición de este riesgo está principalmente relacionada con las obligaciones financieras contratadas con terceros. Estas obligaciones financieras representen cargos financieros para la Compañía, por ello, el riesgo de cambios en las tasas de interés es alto.

La Compañía al 31 de diciembre de 2024, mantiene obligaciones que le representen cargos financieros, por lo cual el riesgo de cambios en las tasas de interés es alto.

Al final del período 2024, el mercado financiero presentó un incremento de las tasas activas referenciales de interés, la que terminó en 10.43% (9.94% para el año 2023), esta tasa aumentó en 0.49% en comparación con el año inmediato anterior.

1.2. Riesgo de precios:

La Compañía está expuesta al riesgo moderado de precios de los insumos y otros gastos de operación y de mantenimiento adquiridos localmente, debido a los niveles bajos de inflación, no se encuentran afectados por la volatilidad en sus precios.

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

1.3. Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con las obligaciones determinadas en un activo financiero o contrato suscrito con un cliente o que lleva a una pérdida financiera. El riesgo de la Compañía está relacionado con sus actividades operacionales, principalmente por sus cuentas por cobrar comerciales, sus actividades financieras en las cuales incluye el efectivo y sus equivalentes.

Como parte de una política conservadora de gestión de riesgo de crédito, se analiza cualquier inicio de deterioro de la cartera y de ser necesario se estima una provisión para cuentas incobrables (deterioro de activos financieros). La Compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras local; a continuación, un detalle de estas entidades y sus respectivas calificaciones de riesgo:

	Calificación	
Entidad financiera	**2024**	**2023**
Banco Amazonas S.A.	AA+	AA+
Banco Pichincha C.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA / AA+	AAA / AA+

Fuente: Tomado de las páginas web de cada entidad y de la Superintendencia de Bancos.

1.4. Riesgo de liquidez y solvencia:

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago, relacionadas con pasivos financieros. La liquidez se controla a través de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez en inversiones en certificados bancarios con diferentes plazos, lo que permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente y en forma prolongada.

La gestión del riesgo de liquidez requiere mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad para liquidar transacciones, principalmente las de endeudamiento.

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

La Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito y manteniendo efectivo suficiente en sus bancos.

Al cierre del ejercicio 2024, **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.** ha cumplido con el pago de sus obligaciones financieras dentro los plazos establecidos de forma contractual. La gerencia mantiene un control estricto sobre los recursos monetarios para optimizar la asignación de pagos a proveedores, terceros y otros.

1.5. Riesgo de capitalización:

La Gerencia administra las bases de capital para cubrir los riesgos inherentes en su actividad y de esta forma asegurar que pueda continuar como negocio en marcha. Al 31 de diciembre del 2024, la Compañía mantiene endeudamientos con entidades financieras, las que se honran oportunamente en conjunto con sus respectivos intereses

Los indicadores financieros de apalancamiento al 31 de diciembre del 2024 fueron los siguientes:

	Al 31 de diciembre del	
	2024	**2023**
Índice de Liquidez	0.53	0.86
Endeudamiento Activo	0.79	0.73
Endeudamiento Patrimonio	3.44	2.70
Apalancamiento	4.44	3.70
Capital de trabajo	(US$ 6,219,679.74)	(US$ 646,072.93)

F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	**2023**
Caja chica		500.00	500.00
Bancos locales	(1)	646,118.89	241,068.25
		646,618.89	**241,568.25**

(1) Corresponde a fondos mantenidos en cuentas corrientes en varios bancos, estos valores son de libre disponibilidad. A continuación, el detalle de los saldos de cada una de las cuentas bancarias:

F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO: (continuación)

	Al 31 de diciembre del	
	2024	**2023**
Banco Amazonas S.A.	167,545.80	90,431.37
Banco Pichincha C.A.	477,941.18	148,946.95
Banco de la Producción S.A. Produbanco	631.91	1,689.93
	646,118.89	**241,068.25**

G. ACTIVOS FINANCIEROS:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	**2023**
Clientes relacionadas	(1)	163,750.00	281,907.50
Otras cuentas por cobrar		73,220.17	38,451.55
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento		-	250,000.00
		236,970.17	**570,359.05**

(1) Ver la **Nota CC**, numeral **(4)**.

H. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	**2023**
Anticipo a proveedores	(1)	362,291.73	280,132.41
Anticipo de sueldos		(47.01)	59.92
Póliza de seguros		31,881.61	-
Anticipo comisiones vendedores		470.00	3,252.24
		394,596.33	**283,444.57**

(1) Corresponde principalmente a los anticipos entregados por construcción del proyecto Villa Ensueño.

I. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
IVA pagado	246,743.51	57,599.45
Retención IVA clientes	168,210.00	138,142.17
Retenciones efectuadas por clientes	-	32,996.43
	414,953.51	**228,738.05**

J. CONSTRUCCIONES EN PROCESO:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Brisas 2:			
Mejoras terreno Solfo	(1)	475,844.88	325,177.97
Fiscalización	(2)	7,243.00	2,143.00
Impuestos y permisos	(3)	88,329.76	47,767.94
Seguros		89.28	-
Estudio – ensayos	(4)	24,912.50	-
		596,419.42	**375,088.91**
Villa Ensueño:			
Mejoras terreno Villa Ensueño	(5)	3,843,264.65	2,181,386.33
Fiscalización	(2)	35,528.04	-
Estudio – ensayos	(4)	17,812.00	-
Instalaciones y adecuaciones	(6)	89,089.02	
Impuestos y permisos	(7)	238,156.66	202,841.43
Seguros del proyecto	(8)	15,734.18	-
Intereses por préstamo	(9)	353,330.55	-
		4,592,915.10	**2,384,227.76**
		5,189,334.52	**2,759,316.67**

(1) Corresponde a mejoras en el terreno adquirido a los hermanos Pinela según escritura pública número 20200901055P03609, ubicado en la manzana número 434, en la parroquia Pascuales Urbano (antes parte de la parroquia Tarqui), de Guayaquil, provincia del Guayas con código catastral número 48-0434-002-0-0-0. Mediante escritura pública, se constituyó el fideicomiso mercantil de administración y tenencia de bienes denominado "**FIDEICOMISO BRISAS 2**", el 10 de febrero del 2022.

Durante el año 2024, incluye principalmente: US$ 113,621.99 a CONSTRUCTORA MIELES & MIELES CIA LTDA. por contrato de construcción de cerramiento perimetral y garita principal.

J. CONSTRUCCIONES EN PROCESO: (continuación)

(2) Corresponde a supervisión y fiscalización de avance de obra.

(3) Incluye principalmente: US$ 32,003.58 por trámite para aprobación de inicio de obra por M.I Municipalidad de Guayaquil.

(4) Corresponde a trabajos de topografía, diseño eléctrico y estructural e informe por densidad de campo.

(5) Incluye principalmente: US$ 1,475,994.68 CONSTRUCTORA SUPERIOR CONSUPER S.A. por obras de infraestructuras, relleno, de material granular e infraestructura para las acometidas de servicio en las vias de ingreso; US$ 10,819.78 CONSTRUCTORA MIELES Y MIELES CIA. LTDA. por contrato de construcción.

(6) Corresponde principalmente a la segunda planilla del contrato con INESA para suministro e instalación del sistema eléctrico.

(7) Incluye principalmente US$ 8,325.21 a Joel Velastegui por trámites municipales y US$ 3,812.38 al M.I Municipalidad de Guayaquil por pago de impuestos prediales y servicio de relleno sanitario.

(8) Pago y renovación por seguro "Fianza Legales" a SEGUROS CONFIANZA S.A.

(9) Son los intereses por préstamos al Banco Pichimcha.

K. PROPIEDADES Y EQUIPO:

Movimiento del año 2024:

	Saldo al 01/01/2024		Adiciones		Bajas	Saldo al 31/12/2024
Muebles y enseres	30,896.84	(1)	780.00		(22,188.44)	9,488.40
Equipos de oficina	6,840.00		-	(2)	(2,950.00)	3,890.00
Equipos de computación	74,681.43	(3)	4,796.26		(55,417.54)	24,060.15
Vehículos	36,274.14		-	(4)	(890.21)	35,383.93
Equipos de comunicación	2,199.85		-	(5)	(1,766.85)	433.00
Equipos de seguridad	611.75		-	(6)	(611.75)	-
Instalaciones	19,162.76	(7)	18,600.00		(11,262.76)	26,500.00
	170,666.77		**24,176.26**		**(95,087.55)**	**99,755.48**
Depreciación acumulada	(121,110.89)		(21,411.06)		91,461.93	(51,060.02)
	49,555.88		**2,765.20**		**(3,625.62)**	**48,695.46**

K. PROPIEDADES Y EQUIPO: (continuación)

(1) Corresponde a la compra de un escritorio para la oficina de obras en Brisas 2 y se realizó bajas de escritorios y sillas.

(2) Baja de equipos que se depreciaron en su totalidad.

(3) Corresponde a la adquisición de laptops Lenovo para el área comercial y de CPU para dep.técnico. También se realizaron bajas de notebooks, monitor LED y equipos depreciados.

(4) Moto dada de baja por depreciación.

(5) Baja de equipos que se depreciaron en su totalidad.

(6) Baja de equipos que se depreciaron en su totalidad.

(7) Corresponde a la compra de un generador y alternador. También se realizaron bajas por depreciación de equipos.

Movimiento del año 2023:

	Saldo al 01/01/2023		Adiciones	Saldo al 31/12/2023
Muebles y enseres	30,896.84		-	30,896.84
Equipos de oficina	6,840.00		-	6,840.00
Equipos de computación	66,964.53	(1)	7,716.90	74,681.43
Vehículos	36,274.14		-	36,274.14
Equipos de comunicación	2,199.85		-	2,199.85
Equipos de seguridad	611.75		-	611.75
Instalaciones	19,162.76		-	19,162.76
	162,949.87		**7,716.90**	**170,666.77**
Depreciación acumulada	(102,699.61)		(18,411.28)	(121,110.89)
	60,250.26		**(10,694.38)**	**49,555.88**

L. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Prov. Desahucio	3,479.25	1,929.42
Prov. Jubilación patronal	20,856.38	18,044.80
	24,335.63	**19,974.22**

M. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Grupo Empresarial Amazonas	(1)	510,000.00	-
Préstamos cías no relacionadas locales L/p	(2)	1,994,229.17	-
		2,504,229.17	**-**

(1) Corresponde a préstamo provisional.

(2) Corresponde a préstamo a compañía PROCASH S.A, mediante Acta de junta general extraordinaria y universal aprobado por unanimidad con fecha 28 de octubre de 2024, a 1080 días plazo con una tasa de interés anual de 7.50%

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Derechos fiduciarios Fideicomiso Alvar	(1)	-	1,453,749.82
Derechos fiduciarios Fideicomiso Ónix	(2)	5,320,479.50	5,320,482.09
Derechos fiduciarios Fideicomiso Brisas Dos	(3)	1,500,000.00	1,500,000.00
Aporte Fideicomiso Villa Ensueño Uno	(4)	1,601.19	1,601.19
Flujo Proyecto Villa Ensueño Uno	(7)	144,572.97	215,911.23
Aporte Fideicomiso Villa Ensueño Dos	(5)	969.51	1,643.01
Flujo Proyecto Villa Ensueño Dos	(7)	1,179,463.02	394,113.74
Aporte Proyecto Town Plaza	(6)	91,362.64	93,327.64
Aporte Fideicomiso Brisas 2 Etapa A	(8)	3,871.47	2,000.00
Aporte Fideicomiso Brisas 2 Etapa B	(9)	1,970.00	2,000.00
Aporte inversión Town Plaza	(6)	2,000.00	-
Flujo proyecto inmobiliario BRA-A	(11)	60,839.27	-
Parque de la Paz	(10)	118,485.99	118,485.99
		8,425,615.56	**9,103,349.71**

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

(1) Con fecha 11 de octubre e de 2024, Mediante acta de junta general extraordinaria y universal de accionistas se aprueba por unanimidad, la venta con relación a la oferta recibida para la adquisición de terrenos por parte del Fideicomiso Mercantil denominado Fideicomiso Alfunval de la compañía EVERTRANS S.A. debido que sean vendido a dicho negocio fiduciario por US$ 2,032,845.50 mediante credito otorgado por una institución financiero privado.

(2) Mediante escritura pública de fecha 29 de enero del 2020, se constituyó el Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "**FIDEICOMISO ONIX**", PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. como "Constituyente y/o Beneficiaria" y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS como "Fiduciaria". El objeto del Fideicomiso es administrar el bien a ser aportado al patrimonio autónomo y los que se aporten en el futuro o se adquieran posteriormente.

El objeto del fideicomiso no incluye, en ningún caso, la promoción inmobiliaria ni la construcción de inmuebles para su comercialización, no desarrollará ninguna actividad, ni operará ningún negocio en marcha y no realizará actividades de tipo industrial, comercial, agrícola, ni de prestación de servicios. Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. en su calidad de Constituyente y/o Beneficiaria, transfirió a título del fideicomiso mercantil al patrimonio autónomo **US$ 2,000.00** como aporte para la apertura de una cuenta corriente por parte del fideicomiso.

Mediante escritura pública de Compraventa celebrada el 5 de febrero del 2020, la **COMPAÑÍA ANÓNIMA EN PREDIOS RÚSTICOS AGRÍCOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.** (**HERMANOS ABBUD** accionistas) transfirió el dominio del bien inmueble solar 0-1-2, manzana 416, ubicado en la parroquia Pascuales Urbano (antes Tarqui), de la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, código catastral número 48-0416-001-2-0-0-1, con matrícula inmobiliaria número 516166, total de área aproximada de 20,161.19 mts2, al patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil irrevocable de Administración denominado FIDEICOMISO ONIX por **US$ 5,318,487.10**.

La forma de pago se realizará de la siguiente manera: A la firma de la escritura de compraventa PROZONAS entregó un **cheque certificado** por **US$ 1,063,697.42**, el saldo **US$ 4,254,789.68** será cancelado **según la tabla de pagos** que indica la presente escritura por lo que, a efectos de instrumentar las obligaciones de pago, ha suscrito un **pagaré no a la orden** a favor de la COMPAÑÍA ANÓNIMA EN PREDIOS RÚSTICOS AGRÍCOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A. por el valor de US$ 4,254,789.68. A continuación, tabla de pagos concretada la venta:

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

Fecha de pago	Monto US$
A la firma de la escritura de venta	1,063,697.42
05 febrero del 2021	500,000.00
05 febrero del 2022	1,251,596.56
05 febrero del 2023	1,251,596.56
05 febrero del 2024	1,251,596.56
	5,318,487.10

No concretada la venta aplicaría compensación de créditos:

- Pagos de PROZONAS a favor de la COMPAÑÍA ANÓNIMA EN PREDIOS RÚSTICOS AGRÍCOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

Fecha de pago	Monto US$
05 febrero del 2021	500,000.00
05 febrero del 2022	1,045,808.93
05 febrero del 2023	1,045,808.93
05 febrero del 2024	1,045,808.93
	3,637,426.79

- Pagos de los HERMANOS ABBUD a favor de la COMPAÑÍA ANÓNIMA EN PREDIOS RÚSTICOS AGRÍCOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

Fecha de pago		Monto US$
05 febrero del 2021		-
05 febrero del 2022		205,787.63
05 febrero del 2023		205,787.63
05 febrero del 2024		205,787.63
	(i)	**617,362.89**

(i) En el mes de diciembre del año 2023, se realizó la compensación de créditos con relación al monto por pagar a los Hermanos Abbud. Ver **Nota R.**

En diciembre del 2022, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US$ 2.51**.

En diciembre del 2024, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US$ 2.59**.

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

Información Financiera del "Fideicomiso Ónix":

		Al 31 de diciembre del	
Activo		**2024**	**2023**
Activo Corriente		1,995.00	1,995.00
Activo No Corriente		5,318,487.10	5,318,487.10
Total de activo		**5,320,482.10**	**5,320,482.10**
Pasivo			
Pasivo Corriente		-	-
Pasivo No Corriente		-	-
Total de Pasivo		-	-
Patrimonio			
Capital		5,320,482.10	5,320,482.10
Resultados acumulados			-
Total de Patrimonio	100%	5,320,482.10	5,320,482.10
Total Pasivo + Patrimonio		**5,320,482.10**	**5,320,482.10**

(3) Mediante escritura pública de Constitución, el 10 de febrero del 2022, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. "La Constituyente" y/o "La Beneficiaria" y/o "La Comodataria" y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS "La Fiduciaria" constituyeron el Fideicomiso Mercantil de Administración y Tenencia de Bienes denominado "**FIDEICOMISO BRISAS 2**", cuyo objeto es constituir un patrimonio autónomo que permita al "Fideicomiso" por la interpuesta persona de "La Fiduciaria" y como tal Representante Legal, la administración del "Bien" a ser aportado al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento y los que se aporten en el futuro o se adquieran posteriormente. También podrá y deberá celebrar y suscribir todos los actos y contratos necesarios para comprar, vender, adquirir, aportar a título de fideicomiso mercantil, ceder, transferir, prendar, hipotecar, dar en dación en pago los bienes del patrimonio autónomo, otorgar garantías a favor de "La Constituyente" y/o "La Beneficiaria", que solicite (dichas gestiones serán comunicadas mediante cartas de instrucciones a La Fiduciaria por parte de La Beneficiaria).

El objeto del Fideicomiso no incluye, en ningún caso, la promoción inmobiliaria ni la construcción de inmuebles para su comercialización. El presente Fideicomiso no desarrollará ninguna actividad empresarial, ni operará ningún negocio en marcha y no realizará actividades de tipo industrial, comercial, agrícola, ni de prestación de servicios.

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

El Proyecto Inmobiliario y/o "**BRISAS DE LA PERLA 2**", consiste en la lotización, urbanización y construcción de las "Unidades Inmobiliarias", que se desarrollarán sobre el inmueble que se aporta bajo este instrumento. El referido proyecto inmobiliario será desarrollado y ejecutado directamente y bajo la exclusiva responsabilidad de PROZONAS y dicho desarrollo está contemplado por etapas.

Los bienes aportados consisten en dos solares adquiridos a los hermanos Pinela según escritura pública número 20200901055P03609 y 20210901055P01489, de Compraventa de Cuotas partes y Derechos; y, Acciones Hereditarios del 10 de noviembre del 2020 y 29 de marzo del 2021, respectivamente. Terreno conocido como Solfo o María Rosita ubicado en la manzana número 434, en la parroquia Pascuales Urbano (antes parte de la parroquia Tarqui), de Guayaquil, provincia del Guayas con código catastral número 048-0434-002-0-0-0 y 048-0434-002-0-0-0-1. El **avalúo** del **inmueble aportado** es de **US$ 1,500,000.00**. (Este terreno estaba en 2021 como construcciones en proceso). Ver la **Nota J**.

Información Financiera del "Fideicomiso Brisas Dos":

		Al 31 de diciembre del	
Activo		**2024**	**2023**
Activo Corriente		-	-
Activo No Corriente		1,500,000.00	1,500,000.00
Total de activo		**1,500,000.00**	**1,500,000.00**
Pasivo			
Pasivo Corriente		-	-
Pasivo No Corriente		-	-
Total de Pasivo		-	-
Patrimonio			
Aporte de bienes inmuebles		1,500,000.00	1,500,000.00
Resultados acumulados		-	-
Total de Patrimonio	100%	1,500,000.00	1,500,000.00
Total Pasivo + Patrimonio		**1,500,000.00**	**1,500,000.00**

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

(4) Mediante escritura pública de Constitución, el 4 de marzo del 2021, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. "La Constituyente y/o Beneficiaria" y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS "La Fiduciaria" constituyeron el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos denominado "**FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO UNO**", cuyo objeto es administrar los bienes consistentes en dinero a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento y los que se aporten en el futuro, así como los ingresos en dinero por reservas de unidades inmobiliarias permitidas por la ley, promesas de compraventas y compraventas de los inmuebles, correspondientes a la **PRIMERA ETAPA** del Proyecto Inmobiliario que se denominará "VILLA ENSUEÑO", proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (por lo tanto, el presente fideicomiso mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto inmobiliario).

Los aportes que realice la Constituyente podrán constituir en recursos que se deriven de créditos, es decir, de los préstamos que puedan ser otorgados a favor de la Constituyente para el desarrollo de la **PRIMERA ETAPA** del Proyecto VILLA ENSUEÑO UNO (lotización, urbanización y construcción de las unidades inmobiliarias que se desarrollarán sobre el inmueble que actualmente es de propiedad del **FIDEICOMISO ONIX**, negocio fiduciario en la que PROZONAS es única constituyente y beneficiaria).

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US$ 2,000.00**. En diciembre del 2021, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US$ 60.67**.

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US$ 2,000.00**. En febrero 02 del 2022, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US$ 322.77**.

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US$ 2,000.00**. En diciembre del 2023, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US$ 2,015.37.**

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

Información Financiera del "Fideicomiso Villa Ensueño Uno":

		Al 31 de diciembre del	
Activo		**2024**	**2023**
Activo Corriente		217,512.42	217,512.42
Activo No Corriente		-	-
Total de activo		**217,512.42**	**217,512.42**
Pasivo			
Pasivo Corriente		-	-
Pasivo No Corriente		-	-
Total de Pasivo		-	-
Patrimonio			
Capital		4,000.00	4,000.00
Transferencias		(2,398.81)	(2,398.81)
Flujos proyecto inmobiliario	(a)	215,911.23	215,911.23
Total de Patrimonio	100%	217,512.42	217,512.42
Total Pasivo + Patrimonio		**217,512.42**	**217,512.42**

(a) De acuerdo con los estados financieros del Fideicomiso, la Fiduciaria registra los «Flujos del proyecto inmobiliario» en el patrimonio. Para la medición de nuestros derechos fiduciarios, no incluimos esta partida.

(5) Mediante escritura pública de Constitución, el 4 de marzo del 2021, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. "La Constituyente y/o Beneficiaria" y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS "La Fiduciaria" constituyeron el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos denominado "**FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS**", cuyo objeto es administrar los bienes consistentes en dineros a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento y los que se aporten en el futuro, así como los ingresos en dinero por reservas de unidades inmobiliarias permitidas por la ley, promesas de compraventas y compraventas de los inmuebles, correspondientes a la **SEGUNDA ETAPA** del Proyecto Inmobiliario que se denominará "VILLA ENSUEÑO", proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (por lo tanto, el presente fideicomiso mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto inmobiliario).

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

Los aportes que realice la Constituyente podrán constituir en recursos que se deriven de créditos, es decir, de los préstamos que puedan ser otorgados a favor de la Constituyente para el desarrollo de la **SEGUNDA ETAPA** del Proyecto VILLA ENSUEÑO DOS (lotización, urbanización y construcción de las unidades inmobiliarias que se desarrollarán sobre el inmueble que actualmente es de propiedad del **FIDEICOMISO ONIX**, negocio fiduciario en la que PROZONAS es única constituyente y beneficiaria).

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US$ 2,000.00** en marzo del 2021, como aporte inicial.

En diciembre del 2022, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US$ 201.45**.

En diciembre del 2023, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US$ 23.01**.

En diciembre del 2024, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US$ 673.50**.

Información Financiera del "Fideicomiso Villa Ensueño Dos":

		Al 31 de diciembre del	
Activo		**2024**	**2023**
Activo Corriente		395,756.75	395,756.75
Activo No Corriente		-	-
Total de activo		**395,756.75**	**395,756.75**
Pasivo			
Pasivo Corriente		-	-
Pasivo No Corriente		-	-
Total de Pasivo		-	-
Patrimonio			
Capital		2,000.01	2,000.01
Transferencias		(357.00)	(357.00)
Flujos proyecto inmobiliario	(a)	394,113.74	394,113.74
Total de Patrimonio	100%	395,756.75	395,756.75
Total Pasivo + Patrimonio		**395,756.75**	**395,756.75**

(a) De acuerdo con los estados financieros del Fideicomiso, la Fiduciaria registra los «Flujos del proyecto inmobiliario» en el patrimonio. Para la medición de nuestros derechos fiduciarios, no incluimos esta partida.

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

(6) Inversión en proyecto nuevo, corresponde a diseño arquitectónico de villas, renders para lofts, suites y departamentos del proyecto urbanístico; colocación de 4 bases con instrumento topográfico; elaboración y publicidad en vayas nuevas; campaña de publicidad en diferentes medios de comunicación; estudio de mercado y mantenimiento de lona. A continuación, detalle por proveedor:

Proveedor	Concepto		US$
Marmancoe S.A.	Campaña publicitaria		71,394.30
Grupo Empresarial Amazonas S.A	Reembolso elaboración vallas		6,500.00
Ticina Dueñas Christopher	Estudio de mercado		5,400.00
Induvallas Cía. Ltda.	Publicidad en vallas		4,800.00
Arq. Marcelo López Yépez	Diseño arquitectónico de villas		3,000.00
Murus S.A.S B.I.C	Diseño arquitectónico de renders		1,280.00
Abril Onofre Rosendo Alonso	Trabajos topográficos		433.34
Avilés Alarcón Silvana	Mantenimiento de lona para valla		400.00
Maldonado Mendoza Galo	Colocación de 4 bases con instrumento topográfico		120.00
	Total		**93,327.64**
	Reclasificación	(i)	2,000.00
	Saldo		**91,362.64**

Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. y el **Ab. Diego Rafael Santos** en calidad de "gestor inmobiliario" firmaron un Acuerdo de Voluntades el 23 de diciembre del 2020, mediante el cual el Gestor conseguirá un inmueble de interés de PROZONAS, gestionará con el propietario del inmueble para proceder con la ejecución y desarrollo de un proyecto que será realizado de forma conjunta con la Promotora; también será responsable de la designación de la empresa Constructora de las obras urbanísticas y residenciales, correspondiéndole al Promotor el financiamiento y pago de los mismos. El acuerdo tendrá una vigencia de 2 años (con opción a ampliación), durante ese tiempo el proyecto debe iniciarse, su comercialización y construcción.

Por otro lado, mediante Acuerdo de Voluntades firmado **entre CARACIOLO S.A.** y Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. el 20 de agosto del 2021, las partes acordaron la fusión y posterior fraccionamiento de los inmuebles que serán aportados a un Fideicomiso que CARACIOLO S.A. y PROZONAS convendrán constituir, con la finalidad de desarrollar sobre dichos inmuebles varios proyectos inmobiliarios, entre ellos, el que se denominará "**TOWN PLAZA**". CARACIOLO S.A., propietaria de cuatro lotes de terreno ubicados en el sector FINCAS DE CASA GRANDE, km 12 1/2 avenida León Febres Cordero, parroquia Satélite, La Aurora, cantón Daule, Guayas. Las partes acuerdan dar inicio a la gestión de promoción, comercialización y en general todo tipo de actividad relacionada como objeto las preventas de las unidades inmobiliarias.

En diciembre del 2023, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US$ 35.00**.

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

Durante el año 2024, se realizó la reclasificación de **US$ 2,000.00** como aporte inversión Town Plaza.

(7) Corresponde a flujos de efectivo recibido por los fideicomisos de los promitentes clientes y compradores que posteriormente serán transferidos a PROZONAS para la ejecución y desarrollo de los proyectos Villa Ensueño 1 y 2. Ver la **Nota O**, numeral **(1)**.

(8) Mediante escritura pública de Constitución, el 5 de enero del 2023, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. "La Constituyente y/o Beneficiaria" y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS "La Fiduciaria" constituyeron el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos denominado "FIDEICOMISO BRISAS 2 ETAPA B", cuyo objeto es administrar los bienes consistentes en dineros a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento y los que se aporten en el futuro, así como los ingresos en dinero por reservas de unidades inmobiliarias permitidas por la ley, promesas de compraventas y compraventas de los inmuebles, correspondientes a la ETAPA A del Proyecto Inmobiliario que se denominará "BRISAS DE LA PERLA 2", proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (por lo tanto, el presente fideicomiso mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto inmobiliario).

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US$ 2,000.00** en febrero del 2023, como aporte inicial.
En diciembre del 2024, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US$ 2,000.00**.

Información Financiera del "Fideicomiso Brisas 2 Etapa A":

		Al 31 de diciembre del	
Activo		**2024**	**2023**
Activo Corriente		64,710.74	130,094.02
Activo No Corriente		-	-
Total de activo		**64,710.74**	**130,094.02**
Pasivo			
Pasivo Corriente		-	-
Pasivo No Corriente		-	-
Total de Pasivo		-	-
Patrimonio			
Capital		**4,000.00**	2,000.00
Transferencias		(128.53)	(30.00)
Flujos proyecto inmobiliario	(a)	60,839.27	128,124.02
Total de Patrimonio		**64,710.74**	**130,094.02**
Total Pasivo + Patrimonio		**64,710.74**	**130,094.02**

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

(a) De acuerdo con los estados financieros del Fideicomiso, la Fiduciaria registra los «Flujos del proyecto inmobiliario» en el patrimonio. Para la medición de nuestros derechos fiduciarios, no incluimos esta partida.

(9) Mediante escritura pública de Constitución, el 5 de enero del 2023, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. "La Constituyente y/o Beneficiaria" y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS "La Fiduciaria" constituyeron el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos denominado "FIDEICOMISO BRISAS 2 ETAPA B", cuyo objeto es administrar los bienes consistentes en dineros a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento y los que se aporten en el futuro, así como los ingresos en dinero por reservas de unidades inmobiliarias permitidas por la ley, promesas de compraventas y compraventas de los inmuebles, correspondientes a la ETAPA B del Proyecto Inmobiliario que se denominará "BRISAS DE LA PERLA 2", proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (por lo tanto, el presente fideicomiso mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto inmobiliario).

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US$ 2,000.00** en febrero del 2023, como aporte inicial.
En diciembre del 2024, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US$ 30.00**.

Información Financiera del "Fideicomiso Brisas 2 Etapa B":

	Al 31 de diciembre del	
Activo	**2024**	**2023**
Activo Corriente	1,970.00	1,970.00
Activo No Corriente	-	-
Total de activo	**1,970.00**	**1,970.00**
Pasivo		
Pasivo Corriente	-	-
Pasivo No Corriente	-	-
Total de Pasivo	-	-
Patrimonio		
Capital	2,000.00	2,000.00
Transferencias	(30.00)	(30.00)
Flujos proyecto inmobiliario	-	-
Total de Patrimonio	1,970.00	1,970.00
Total Pasivo + Patrimonio	**1,970.00**	**1,970.00**

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

(10) Corresponde a notas de crédito por US$ 115,985.99 y US$ 5,000.00 con fecha marzo del 2005 otorgada por Parque de la Paz, que podrá ser usadas o parcialmente por Prozonas o a quien se les endose. Para cancelar productos en el Parque de la Paz.

O. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Banco Pichincha	(1)	6,000,000.00	2,000,000.00
Banco Promerica		602.04	11,514.64
		6,000,602.04	**2,011,514.64**

(1) Comprende a los préstamos que se detalla a continuación

Banco	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa de interés %	Valor del Préstamo	Al 31 de diciembre del 2024	Al 31 de diciembre del 2023
Promérica (Produbanco)	08/12/2021	12/04/2024	9.76	31,089.36	602.04	11,514.64
Pichincha	24/11/2023	13/11/2025	9.73	200,000.00	6,000,000.00	2,000,000.00
					6,000,602.04	**2,011,514.64**
				Porción corriente:	6,000,000.00	511.14
				Largo plazo:	602.04	2,011,003.50

P. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Proveedores	(1)	838,816.97	596,739.70
Compañías relacionadas locales por pagar corto plazo		-	20,000.00
Compañías no relacionadas locales por pagar corto plazo	(2)	29,114.42	28,215.58
Cuentas por pagar compañías del exterior	(3)	-	290,958.09
Otras cuentas por pagar		302.51	503.27
		868,233.90	**936,416.64**

P. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR: (Continuación)

(1) Incluye principalmente: US$ 132,775.64 cuentas por pagar a Constructora Mieles y Mieles; US$ 108,874.78 LAUDESA; US$ 131,625.52 MAQCOMINAS S.A y US$ 119,943.07 CONSUPER S.A.

(2) Incremento del valor por concepto de asesoría legal.

(3) Con fecha del 15 de enero de 2024 se suscribió la renovación del préstamo a BANCORP a 1095 días plazo con el 7.50% de interés anual por el valor de US$ 383,958.09; dicho valor se reclasificó a no corriente.

Q. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Con la administración tributaria		21,416.78	29,879.49
Con el IESS		16,309.49	14,747.65
Por beneficios de ley a empleados		71,975.21	60,883.13
Participación trabajadores por pagar	(1)	29,687.15	27,296.94
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	(2)	12,676.02	-
		152,064.65	**132,807.21**

(1) Ver la **Nota AA**.

(2) Ver la **Nota BB**, numeral **(1) (i).**

R. ANTICIPOS DE CLIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Anticipos de clientes		66,798.23	3,179.81
Anticipos promitentes compradores Villa S1	(1)	4,166,898.90	3,061,889.10
Anticipos promitentes compradores Villa S2	(1)	1,179,463.02	394,113.74
Anticipos promitentes compradores Brisas 2 etapa A	(1)	457,278.25	-
		5,870,438.40	**3,459,182.65**

(1) Corresponde a flujos de efectivo recibido de los promitentes clientes y compradores de los proyectos Villa Ensueño Uno, Dos y Brisas 2.

S. OTROS PASIVOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Préstamos otorgados		-	15,000.00
Depósitos Asoc. Propietarios La Perla	(1)	25,508.48	24,068.48
Otras cuentas por pagar	(2)	114,739.03	85,588.71
		140,247.51	**124,657.19**

(1) Corresponde a depósitos de: etapa 6, etapa 8 y Brisas 1.

(2) Corresponde a cuentas por pagar por beneficios adicionales a empleados y cuentas por pagar constructores.

T. OBLIGACIONES CON OTRAS INSTITUCIONES:

	Movimientos del año 2024		Al 31 de diciembre de	
	Bancorp	ST Gallen	2024	2023
Saldo inicial	2,399.74	14,359.09	16,758.83	138,527.37
Provisión	11,518.75	4,778.28	16,297.03	272,198.07
Intereses pagados	(4,799.48)	(19,137.37)	(23,936.85)	(212,468.78)
Sustitución	-	-	-	(14,883.78)
Condonación	-	-	-	(166,614.05)
Saldo final	9,119.01	-	**9,119.01**	**16,758.83**

U. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
LOCALES			
Cías, relacionadas por pagar		-	1,214,283.78
DEL EXTERIOR			
Corporación de Créditos Inmobiliarios		-	465,518.58
Bancorp	(1)	383,958.09	93,000.00
ST Gallen Management	(2)	160.15	100,000.00
Golden South Group LLC	(3)	580,362.94	960,628.74
		964,481.18	**2,833,431.10**

(1) Corresponde a pagaré no a la orden, suscrito en enero del año 2021 a 1080 días vistas con el interés del 7.5% anual.

U. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO: (Continuación)

(2) Corresponde a pagaré no a la orden, suscrito en abril del año 2022 a 1095 días vistas con el interés del 7.25% anual.

(3) Corresponde al saldo de las deudas asumidas por Golden South Group LLC. A continuación, un detalle del movimiento 2024:

Movimientos del año	
Saldo inicial	960,628.74
Reclasificación a la cuenta por pagar proveedores	(30,942.95)
Abonos al capital	(166,799.46)
Pago de intereses	(12,523.39)
Condonación porción de la deuda por orden del mandante	(170,000.00)
	580,362.94

V. PROVISIONES POR BENEFICIOS SOCIALES A EMPLEADOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	**2023**
Jubilación patronal	**(1)**	83,512.03	72,179.19
Indemnización por desahucio	**(2)**	43,112.35	36,999.54
		126,624.38	**109,178.73**

(1) El movimiento de la provisión para jubilación patronal de acuerdo al estudio actuarial, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2024	**2023**
Saldo inicial	72,179.19	66,340.86
Provisión estimada	15,353.20	14,545.07
Ganancia / Pérdida actuarial reconocidas en el ORI	(4,020.36)	(8,706.74)
	83,512.03	**72,179.19**

(2) El movimiento de la provisión para la bonificación por desahucio de acuerdo al estudio actuarial, fue como sigue:

V. PROVISIONES POR BENEFICIOS SOCIALES A EMPLEADOS: (Continuación)

	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
Saldo inicial	36,999.54	31,515.29
Provisión estimada	8,720.31	7,292.61
Ganancia / Pérdida actuarial reconocidas en el ORI	(2,607.50)	2,097.96
Pagos	-	(3,906.32)
	43,112.35	**36,999.54**

Estas estimaciones fueron calculadas mediante estudio actuarial, en el que se aplicó el Método actuarial de Costeo Unitario Proyectado (MCUP), que consiste en determinar las provisiones tomando en consideración variables como los índices de mortalidad, invalidez, cesantía y experiencia estadística del empleador.

Hipótesis Actuariales:	2024
Tasa de descuento:	9,33%
Tasa de incremento salarial:	2,00%
Tasa de rotación:	13%

W. PATRIMONIO:

1. **Capital social:** Mediante acta de la Junta general y extraordinaria de accionistas celebrada el 12/12/2023 se aprueba lo siguiente: aumentar el capital social en US$ 2,463,523.03, valor que queda pagado por la compensación de créditos autorizada y registrada en libros contables en la cuenta de aporte para futura capitalización. En consecuencia, se resuelve efectuar la capitalización propuesta, aumentando el capital a US$ 3,477,680.81 y reformar el estatuto social.

2. **Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir un porcentaje no menos del 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal hasta completar por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizado para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital. Reporta un saldo de US$ 9,669.85

3. **Resultados acumulados:** Corresponde a los saldos de resultados de años anteriores, pérdidas acumuladas por US$ 86,868.64.

4. **Otros resultados integrales:** reporta ganancia actuarial US$ 13,236.70.

X. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Prestación de servicios	(1)	1,680,000.00	1,780,000.00
Otros ingresos	(2)	751,529.34	670,558.54
Otros ingresos por resciliación	(3)	37,936.28	29,813.23
		2,469,465.62	**2,480,371.77**

(1) La actividad principal de la Compañía corresponde a prestación de servicios como promotor inmobiliario. Ver la **Nota CC**, numeral **(1)**.

(2) Incluye principalmente US$ 579,095.68 por la venta del fideicomiso Alvar.

(3) Corresponde a ingresos por penalización de clientes y resciliación de proyectos.

Y. GASTOS DE VENTA:

	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Sueldos y demás remuneraciones	231,763.11	219,426.32
Aportes a la seguridad social	45,272.45	39,321.26
Beneficios sociales e indemnizaciones	29,241.15	30,513.54
Honorarios, comisiones y dietas	868.80	968.70
Promoción y publicidad	134,229.22	185,856.09
Gastos de gestión	-	2,600.00
Otros gastos	84.15	431.25
	441,458.88	**479,117.16**

Z. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Sueldos y salarios y demás remuneraciones		344,027.95	364,754.92
Beneficios sociales e indemnizaciones		82,412.62	97,903.91
Notarios y registradores de la propiedad		122,879.88	79,691.34
Honorarios comisiones y dietas		34,543.57	71,143.61
Aportes a la seguridad social		76,083.19	71,042.39
Arrendamiento		68,248.57	69,880.23
Impuestos contribuciones y otros		66,711.81	47,865.27
Gasto planes de beneficios a empleados		24,073.51	23,952.04
Gastos de gestión		15,277.45	22,703.89
Agua, energía, luz, telecomunicaciones		20,549.36	18,719.13
Depreciaciones		21,411.06	18,411.28
Mantenimiento y reparaciones		16,470.68	7,338.86
Transporte y movilización		7,684.23	6,762.75
Amortización		8,365.25	5,371.25
Seguros y reaseguros		3,356.56	1,897.10
Comisiones en ventas de bienes		53,797.74	-
Otros gastos	(1)	648,463.84	499,814.93
		1,614,357.27	**1,407,252.90**

(1) Corresponde principalmente a las asesorías financieras y administrativas US$ 507,650.00 y gastos por otros servicios de asesoría por US$ 45,775.65.

AA. GASTOS FINANCIEROS:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Intereses pagados	(1)	172,605.79	373,005.80
Impuesto a la salida de divisas	(2)	25,369.25	22,446.01
Gastos bancarios		2,621.22	1,478.52
		200,596.26	**396,930.33**

(1) Corresponde al gasto de intereses pagados por los prestamos recibidos.

(2) Pagos de los préstamos con instituciones financieras del exterior.

BB. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN UTILIDAD:

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. A continuación, se detalla la base para el cálculo correspondiente.

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Utilidad del ejercicio:		197,914.54	181,979.63
15% de participación a trabajadores	(1)	(29,687.18)	(27,296.94)
Utilidad antes de IR		**168,227.36**	**154,682.69**

(1) Ver la **Nota P**, numeral **(1).**

CC. IMPUESTO A LA RENTA:

El impuesto a la renta se lo calcula aplicando la tasa de impuesto vigente sobre la base imponible determinada y se carga como gastos del período en que se genera.

Las normas tributarias vigentes en el país establecen, que las sociedades constituidas en el país, así como las sucursales extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible, tarifa que se mantiene fija desde el año 2018, según lo establece el Código Orgánico de la Producción, comercio e Inversiones. Durante el ejercicio económico 2024, la Compañía no reporta accionistas domiciliados en paraísos fiscales.

Para la liquidación del impuesto a la renta, se registra un pasivo y un gasto por concepto de este impuesto. Al momento del pago, se descuenta del impuesto por pagar, el crédito tributario por retenciones en la fuente recibidas de clientes del año 2024. A continuación de detalla la base para el cálculo correspondiente:

	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Utilidad después de participación a trabajadores	168,227.36	154,682.69
(+) Gastos no deducibles	57,570.24	63,809.54
(+) Diferencias temporarias provisión jubilación y desahucio	24,043.40	21,837.68
Base imponible:	249,841.00	240,329.91
Impuesto a la renta causado 25% (1)	**62,460.25**	**60,082.48**
Impuesto diferido	**(4,361.41)**	**(19,974.22)**

CC. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

(1) A continuación, el proceso de la liquidación del impuesto a la renta:

Liquidación del impuesto a pagar:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Impuesto causado		62,460.25	60,082.48
Retenciones del ejercicio	(i)	(49,784.19)	(93,078.91)
Impuesto a pagar		**12,676.04**	**(32,996.43)**

(i) Ver la **Nota P,** numeral **(2).**

DD. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

1. **Prestación de servicios:**

	Durante el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del		
	2024		2023
	Valor	No. Trans.	Valor
Fideicomiso Ribera del Daule	1,260,000.00		1,260,000.00
Fideicomiso Brisas	300,000.00		300,000.00
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	120,000.00	12	-
Citybox Mini Bodegas C.A.	-		220,000.00
	1,680,000.00	**12**	**1,780,000.00**

2. **Contratación de servicios:**

	Durante el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del		
	2024		2023
	Valor	No. Trans.	Valor
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	330,000.00	11	270,000.00
	330,000.00	**11**	**270,000.00**

DD. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS: (Continuación)

3. **Gastos:**

	Durante el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del		
	2024		2023
	Valor	No. Trans.	Valor
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	8,935.36	21	9,220.57
Citybox Mini Bodegas C.A.	9,019.28	12	9,096.03
Soroa S.A.	1,684.10	3	2,320.16
Simón Parra Boyd	27,500.00	11	27,500.00
	47,138.74	**47**	**48,136.76**

4. **Cuentas por cobrar:**

	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
Fideicomiso Brisas	-	25,212.50
Citybox Mini Bodegas C.A.	-	256,695.00
Grupo Empresarial Amazonas	631,800.00	-
Fideicomiso Riberas/Brisas	31,950.00	-
	663,750.00	**281,907.50**

5. **Cuentas por pagar:**

	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	22,731.92	22,732.00
Soroa S.A	1,743.00	-
Citybox Mini Bodegas C.A.	22,448.72	1,433.94
	46,923.64	**24,165.94**

6. **Préstamos por pagar:**

	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	4,600.97	1,214,283.78
Colcordes S.A.	35,000.00	35,000.00
	39,600.97	**1,249,283.78**

DD. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS: (Continuación)

7. Remuneraciones del personal clave:

Las remuneraciones del personal gerencial clave se reconocen como gastos del período. A continuación, el resumen de las remuneraciones percibidas por el personal gerencial clave:

	Al 31 de diciembre del	
	2024	**2023**
Sueldos y salarios	138,000.00	151,200.00
Bonificaciones, comisiones	52,617.74	53,205.32
Beneficios sociales	19,639.58	19,226.12
	210,257.32	**223,631.44**

EE. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador para el ejercicio económico 2024, dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a **US$ 3,000,000**, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los **US$ 10,000,000** deben presentar adicionalmente al Anexo mencionado en el primer párrafo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Los montos mencionados, aplican para transacciones con partes relacionadas locales siempre que éstas cumplan uno de los requisitos establecidos en la normativa referente a precios de transferencia en el Ecuador.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero del 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

EE. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

La Compañía no tiene la obligación de presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, ni Informe Integral de Precios de Trasferencia, debido a que, durante el año 2024, no reporta transacciones con partes relacionadas que superen los límites establecidos por la Ley para su presentación, por lo tanto, no ha contratado la elaboración del mencionado informe.

FF. LITIGIOS LEGALES Y CONTINGENCIAS:

No mantenemos procesos judiciales como actores ni demandados ni, a nuestro mejor criterio tenemos ninguna expsoición legal que pueda afectar nuestras actividades.

GG. EVENTOS SUBSECUENTES:

Al 31 de diciembre de 2024, se continúa con los avances de obra de los proyectos Villa Ensueño y Brisas 2. Adicional a lo mencionado, no ocurrieron hechos o eventos importantes que debieron revelarse.

Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General

Diana Jimena Cueva Campos
Contadora

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Nov del 2025

24 - PROZONAS **01 - PROZONAS** **01 - PROZONAS**

Cuenta				Acumulado
01	**ACTIVO**			
01.01	ACTIVO CORRIENTE			
01.01.01	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO			
01.01.01.01	CAJA			
01.01.01.01.0001			CAJA CHICA	500.00
TOTAL	**CAJA**			**500.00**
01.01.01.02	BANCOS			
01.01.01.02.0001			BANCOS LOCALES	850,656.39
BC	BC23		350105918-7 AMAZONAS	45,363.50
BC	BC43		BCO PICHINCHA CTA CTE PRZ	805,257.29
BC	BC45		BANCO PRODUBANCO PROZONAS	35.60
TOTAL	**BANCOS**			**850,656.39**
TOTAL	**EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**			**851,156.39**
01.01.02	ACTIVOS FINANCIEROS			
01.01.02.03	ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO			
01.01.02.03.0001			INVERSIONES TEMPORALES	150,000.00
IT	IT03		BANCO AMAZONAS	150,000.00
TOTAL	**ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO**			**150,000.00**
01.01.02.05	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONA			
01.01.02.05.0001			CLIENTES	159.57
CL	CL009453		CONSTRUBRIDA S.A.	159.57
TOTAL	**DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACI**			**159.57**
01.01.02.06	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS			
01.01.02.06.0001			CLIENTES RELACIONADOS	522,491.67
CL	17712		FIDEICOMISO RIBERA DEL DAULE	358,716.67
CL	C418		GRUPO EMPRESARIAL AMAZONAS S.A.	135,025.00
CL	CL009581		FIDEICOMISO BRISAS	28,750.00
TOTAL	**DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACION**			**522,491.67**
01.01.02.07	OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS			
01.01.02.07.0004			PRESTAMOS OTORGADOS RELACIONADAS C/P	20,000.00
CR	CR05		CITYBOX C.A.	20,000.00
TOTAL	**OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS**			**20,000.00**
01.01.02.08	OTRAS CUENTAS POR COBRAR			
01.01.02.08.0001			OTRAS CUENTAS POR COBRAR	13,672.78
01.01.02.08.0002			PRESTAMOS EMPLEADOS	19,355.82
01.01.02.08.0009			OTRAS CUENTAS POR COBRAR DE CLIENTES	791.39
TOTAL	**OTRAS CUENTAS POR COBRAR**			**33,819.99**
TOTAL	**ACTIVOS FINANCIEROS**			**726,471.23**
01.01.04	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS			
01.01.04.01	SERVICIOS Y OTROS PAGOS POR ANTICIPADO			
01.01.04.01.0001			ANTICIPOS A PROVEEDORES	1,042,121.26
PV	1460		VELASTEGUI PONCE JOEL JONATHAN	44.75
PV	189		ANDALUZ JIMENEZ PEDRO BOLIVAR	2,000.00
PV	2005		CONSTRUCTORA MIELES Y MIELES	174,398.68
PV	21		CONSTRUCTORA SUPERIOR CONSUPER S.A.	45,628.92
PV	210		TEJADA VERA MARIUXI AGELINA	2.11
PV	2359		INSTALACIONES ELECTROMECANICAS S.A. INESA	49,190.19
PV	277		DELTA SECURITY CIA. LTDA DELSESA	9,000.00
PV	2914		VITERI THOMPSON MARTHA SUSANA	77,581.35
PV	3115		MAQUINARIAS & EQUIPOS CONSTRU-MINAS MAQCOMINAS S	190,161.36
PV	317		QUIMIS BAQUE LUCIANO FELIX	5,000.00
PV	3214		SECURITY DATA SEGURIDAD DATOS Y FIRMAS DIGITAL S.A.	27.60
PV	3877		CONSTRUBRIDA S.A.	435,516.49
PV	4010		FUMIGACIONES Y JARDINES PROFESIONALES S.A	5,814.01
PV	470		EL UNIVERSO C.A.	1.34
PV	4714		LUISA LOPEZ OBANDO	1,922.38
PV	4960		MARIA FERNANDA BAÑOS	0.14
PV	5274		KONCRELIFE SAS	15,000.00
PV	5333		JARA PARRA CARLOS FRANCISCO	5,000.00
PV	59		GRANPIR S.A.	780.90
PV	972		BALDEON MARTINEZ OLGA	25,051.04
01.01.04.01.0005			POLIZA SEGUROS	31,881.61
TOTAL	**SERVICIOS Y OTROS PAGOS POR ANTICIPADO**			**1,074,002.87**

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Nov del 2025

24 - PROZONAS **01 - PROZONAS** **01 - PROZONAS**

Cuenta				Acumulado
	TOTAL	**SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**		**1,074,002.87**
01.01.05		ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		
01.01.05.01		CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)		
01.01.05.01.0001		IVA PAGADO		894,888.82
01.01.05.01.0002		RETENCION IVA CLIENTES		64,720.69
	TOTAL	**CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)**		**959,609.51**
01.01.05.02		CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (RTA)		
01.01.05.02.0001		RETENCIONES EFECTUADAS POR CLIENTES		22,391.62
01.01.05.02.0003		RETENCIONES BANCARIAS EFECTUADAS		0.40
	TOTAL	**CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (RTA)**		**22,392.02**
	TOTAL	**ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**		**982,001.53**
01.01.07		CONSTRUCCION EN PROCESO		
01.01.07.01		CONSTRUCCION EN PROCESO		
01.01.07.01.0001		OBRAS EN CONSTRUCCION BRISAS 2		541,173.38
	IV	IVTBRISG	SEGUROS PROYECTOS	294.62
	IV	IVTSF01	IMPUESTOS Y PERMISOS PROY. SOLFO	92,425.58
	IV	IVTSF02	TERRENO SOLFO (MEJORAS)	318,553.47
	IV	IVTSF03	FISCALIZACION OBRA SOLFO	44,986.83
	IV	IVTSF05	ESTUDIO-ENSAYO PROYECTO BRISAS 2	45,830.91
	IV	IVTSF08	INSTALACIONES ADECUACIONES	9,637.62
	IV	IVTSFA	INFRAESTRUCTURA BRISAS 2 ETAPA A	28,694.35
	IV	IVTVE07	INSTALACIONES ADECUACIONES	750.00
01.01.07.01.0002		OBRAS EN CONSTRUCCION VILLA EN SUEÑO		7,220,790.55
	IV	IVTSF03	FISCALIZACION OBRA SOLFO	200.00
	IV	IVTVE04	FISCALIZACION OBRA VILLA ENSUEÑO	64,939.04
	IV	IVTVE06	ESTUDIO-ENSAYO PROYECTO VILLA ENSUEÑO	29,595.00
	IV	IVTVE07	INSTALACIONES ADECUACIONES	273,783.61
	IV	IVTVS	TERRENO VILLA EN SUEÑO (MEJORAS)	6,535,162.89
	IV	IVTVS01	IMPUESTOS Y PERMISOS PROY. VILLA EN SUEÑO	283,996.68
	IV	IVTVS1SG	SEGUROS PROYECTOS	33,113.33
	TOTAL	**CONSTRUCCION EN PROCESO**		**7,761,963.93**
	TOTAL	**CONSTRUCCION EN PROCESO**		**7,761,963.93**
	TOTAL	**ACTIVO CORRIENTE**		**11,395,595.95**
01.02		ACTIVO NO CORRIENTE		
01.02.01		PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		
01.02.01.05		MUEBLES Y ENSERES		
01.02.01.05.0001		MUEBLES Y ENSERES		9,188.39
01.02.01.05.0002		EQUIPOS DE OFICINA		3,890.00
	TOTAL	**MUEBLES Y ENSERES**		**13,078.39**
01.02.01.08		EQUIPO DE COMPUTACION		
01.02.01.08.0001		EQUIPO DE COMPUTACION		12,830.83
	TOTAL	**EQUIPO DE COMPUTACION**		**12,830.83**
01.02.01.09		VEHÍCULOS EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO		
01.02.01.09.0001		VEHICULOS		35,383.93
	TOTAL	**VEHÍCULOS EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO**		**35,383.93**
01.02.01.10		OTROS PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		
01.02.01.10.0002		EQUIPOS DE COMUNICACION		433.00
01.02.01.10.0004		PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (INSTALACIONES)		26,500.00
	TOTAL	**OTROS PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**		**26,933.00**
01.02.01.12		(-) DEPRECIACION ACUMULADA PROPIEDAD PLAN		
01.02.01.12.0002		DEPRECIACION ACUM. MUEBLES Y ENSERES		-3,656.45
01.02.01.12.0003		DEPRECIACION ACUM. EQUIPOS DE COMPUTACION		-10,304.00
01.02.01.12.0004		DEPRECIACION ACUM. EQUIPOS DE OFICINA		-1,978.75
01.02.01.12.0005		DEPRECIACION ACUM. EQUIPOS DE COMUNICACION		-264.15
01.02.01.12.0011		DEPRECIACION ACUM. VEHICULOS		-27,717.35
01.02.01.12.0012		DEPRECIACION ACUM. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (INS		-6,911.69
	TOTAL	**(-) DEPRECIACION ACUMULADA PROPIEDAD PLAN**		**-50,832.39**
	TOTAL	**PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**		**37,393.76**
01.02.04		ACTIVO INTANGIBLE		
01.02.04.04		(-) AMORTIZACION ACUMULADA DE ACTIVO INTANGIBLE		
01.02.04.04.0001		AMORTIZACION ACUMULADA LICENCIAS Y SOFTWARE		-23,939.65

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Nov del 2025

24 - PROZONAS **01 - PROZONAS** **01 - PROZONAS**

Cuenta				Acumulado
	TOTAL	**(-) AMORTIZACION ACUMULADA DE ACTIVO INTANGIBLE**		**-23,939.65**
01.02.04.06		OTROS INTANGIBLES		
01.02.04.06.0001			LICENCIAS Y SOFTWARE	35,676.08
	TOTAL	**OTROS INTANGIBLES**		**35,676.08**
	TOTAL	**ACTIVO INTANGIBLE**		**11,736.43**
01.02.05		ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS		
01.02.05.01		IMPUESTO DIFERIDO		
01.02.05.01.0003			IMP. DIFERIDO PROV. DESAHUCIO	3,479.25
01.02.05.01.0004			IMP. DIFERIDO PROV. JUBILACION	20,856.38
	TOTAL	**IMPUESTO DIFERIDO**		**24,335.63**
	TOTAL	**ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**		**24,335.63**
01.02.06		ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES		
01.02.06.03		DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR		
01.02.06.03.0001			PRESTAMOS CIAS RELACIONADAS LOCALES A L/P	4,058,059.93
	CR	CR01	GRUPO EMPRESARIAL AMAZONAS S.A.	3,183,059.93
	CR	CR04	SOROA S.A.	350,000.00
	CR	CR06	FIDEICOMISO RIBERAS DEL DAULE	100,000.00
	CR	CR13	FIDEICOMISO BRISAS	425,000.00
01.02.06.03.0002			PRESTAMOS CIAS NO RELACIONADAS LOCALES A L/P	1,994,229.17
01.02.06.03.0004			PRESTAMOS CIAS NO RELACIONADAS DEL EXTERIOR L/P	550,000.00
	CNR	CNR27	CORPORACION DE CREDITOS INMOBILIARIOS	550,000.00
01.02.06.03.0005			OTRAS CTAS POR COBRAR RELACIONADAS L/P	42,848.58
	CR	CR12	GOLDEN SOUTH	42,848.58
01.02.06.03.0006			OTRAS CTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS L/P	67,400.00
	TOTAL	**DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR**		**6,712,537.68**
	TOTAL	**ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES**		**6,712,537.68**
01.02.07		OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		
01.02.07.04		OTRAS INVERSIONES		
01.02.07.04.0020			DERECHOS FIDUCIARIOS FID. ONIX	4,804,249.64
01.02.07.04.0021			APORTE FID. VILLA EN SUEÑO 1	1,601.19
01.02.07.04.0022			APORTE FID. VILLA EN SUEÑO 2	2,969.51
01.02.07.04.0023			APORTE PROYECTO TOWN PLAZA	91,362.64
01.02.07.04.0024			DERECHO FIDUCIARIOS FID. BRISAS 2	5,674,131.04
01.02.07.04.0025			APORTE FID. BRISAS 2 ETAPA A	3,871.47
01.02.07.04.0026			APORTE FID. BRISAS 2 ETAPA B	4,070.00
01.02.07.04.0029			APORTE INVERSION TOWN PLAZA	2,000.00
	TOTAL	**OTRAS INVERSIONES**		**10,584,255.49**
01.02.07.06		OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		
01.02.07.06.0005			PARQUE DE LA PAZ	118,485.99
	TOTAL	**OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**		**118,485.99**
	TOTAL	**OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**		**10,702,741.48**
	TOTAL	**ACTIVO NO CORRIENTE**		**17,488,744.98**
	TOTAL	**ACTIVO**		**28,884,340.93**
02		**PASIVO**		
02.01		PASIVO CORRIENTE		
02.01.03		CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		
02.01.03.01		LOCALES		
02.01.03.01.0001			PROVEEDORES	914,262.84
	PV	1	ADMINISTRACION DEL EDIFICIO SOROA S.A	10,623.11
	PV	114	SANTANA PILAY WILLIAM ALBERTO	758.56
	PV	118	SOROA S.A.	1,754.16
	PV	1212	GRAFICOS NACIONALES S.A	2,615.84
	PV	1220	GARCIA PLAZA MARIA TATIANA	18,430.54
	PV	1233	CORPORACION CIVIL BOLSA DE VALORES DE GUAYAQUIL	95.69
	PV	137	FLORES RIVERA JORGE GIOVANNI	541.68
	PV	156	BANCO AMAZONAS S.A.	7,576.25
	PV	1679	LEON RODRIGUEZ CARLOS ALBERTO	720.00
	PV	179	PROLIM S.A.	742.83
	PV	1942	AMADOR MATA JUAN CARLOS	1,539.00
	PV	2005	CONSTRUCTORA MIELES Y MIELES	334,514.51
	PV	2098	HIDROSOLUCIONES S.A.	2,032.55

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Nov del 2025

24 - PROZONAS **01 - PROZONAS** **01 - PROZONAS**

Cuenta				Acumulado
	PV	21	CONSTRUCTORA SUPERIOR CONSUPER S.A.	250,176.35
	PV	210	TEJADA VERA MARIUXI AGELINA	0.36
	PV	2102	SEMPERTEGUI ZAMBRANI KELLY	-10.00
	PV	2260	UHY ASSURANCE & SERVICIOS AUDITORES	3,654.00
	PV	2296	GOLDEN SOUTH HOLDINGS LLC	7,203.81
	PV	2359	INSTALACIONES ELECTROMECANICAS S.A. INESA	20,765.05
	PV	2380	ALEXANDRA DEL ROCIO YAMBAY MORENO	985.38
	PV	253	ASESORIA LEGAL CORPORATIVA S.A. ASLEGAL	1,621.47
	PV	267	REDCOMPUT S.A.	489.21
	PV	2887	CHACHON BERMEO JANETH	1,293.73
	PV	31	CORPORACION EL ROSADO S.A.	0.01
	PV	3277	BANCORP	3,039.67
	PV	3378	XAVIER ROJAS ENDARA	683.77
	PV	3555	INMOBILIARIA JOALPA S.A	721.66
	PV	3877	CONSTRUBRIDA S.A.	143,487.71
	PV	4010	FUMIGACIONES Y JARDINES PROFESIONALES S.A	8,287.88
	PV	421	CNEL EP	177.37
	PV	4306	CHALELA SAENZ ROBERTO	1,345.50
	PV	4337	BETHERE S.A.A	203.50
	PV	436	IESS SEGURO DE SALUD CENTRO A.A. CENTRAL GUAYAS	0.31
	PV	437	LAUDESA	21,869.10
	PV	445	INTERAGUA C. LTDA.	1,121.85
	PV	4536	ROMULO TEODORO ORTEGA	1,134.00
	PV	4703	CAÑIZARES CHAVARRIA ALEXIS	2,100.00
	PV	4719	ORTEGA ALMEIDA GERARDO ANTONIO	549.18
	PV	4868	YAGUANA CARRION GRACE	259.46
	PV	4924	MILTON PATIÑO MOREIRA	529.00
	PV	4936	GPS GLOBAL PRTECTION SECURITY GLOBAL PROTECTIONS S	4,939.00
	PV	5257	PAEZ FLORENCIA & CO. CIA. LTDA.	1,827.00
	PV	5274	KONCRELIFE SAS	5,150.58
	PV	5335	ARAGUNDI SALAZAR KAREM XIOMARA	7,771.00
	PV	5385	ESTRELLACORP S.A	2,035.00
	PV	5400	PUBLICIDAD DE MEDIOS PUBLIMEDIOS SA PUBLIMEDIOS S.	6,735.00
	PV	5403	MERCHAN SANMARTIN BETHY	2,922.00
	PV	546	MELKITIN S.A.	69.03
	PV	5518	PILAY PONCE JESSENIA	1,229.40
	PV	5519	GOMEZ MORA NUBIA	11,189.40
	PV	5520	LADINES RUIZ LUIS	767.46
	PV	5521	SALTOS VELIZ YENT	1,469.00
	PV	5541	A&M-INSTALACIONES HIDROSANITARIAS SAS	243.60
	PV	81	LIBERTY SEGUROS S.A.	1,209.28
	PV	84	LIRIS S.A.	3.10
	PV	952	MARMANCOE S.A.	12,314.47
	PV	PV1460	VELASTEGUI PONCE JOEL	323.23
	PV	PV995	EMPRESA PUB. MUN. REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUA	173.03
	PV	PV997	VELASTEGUI PONCE JOEL JONATHAN	258.21
02.01.03.01.0003			REPOSICION DE CAJA CHICA	136.54
	CJ	CJ01	IRMA SAAVEDRA	24.54
	CJ	CJ05	TEJADA VERA MARIUXI AGELINA	112.00
02.01.03.01.0005			CIAS. NO RELACIONADAS LOCALES POR PAGAR C/P	28,515.16
	CNR	CNR01	PROCASH	28,000.00
	CNR	CNR18	DEP. ASLEGAL	515.16
	TOTAL	**LOCALES**		**942,914.54**
	TOTAL	**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**		**942,914.54**
02.01.04		OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		
02.01.04.01		LOCALES		
02.01.04.01.0001			BANCO PICHINCHA	10,000,000.00
	TOTAL	**LOCALES**		**10,000,000.00**
	TOTAL	**OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**		**10,000,000.00**
02.01.06		PORCION CORRIENTE DE OBLIGACIONES EMITIDAS		
02.01.06.01		PORCION CORRIENTE DE OBLIGACIONES		
02.01.06.01.0001			PORCION CORRIENTE DE OBLIGACIONES EMITIDAS	3,937.00
	TOTAL	**PORCION CORRIENTE DE OBLIGACIONES**		**3,937.00**
	TOTAL	**PORCION CORRIENTE DE OBLIGACIONES EMITIDAS**		**3,937.00**
02.01.07		OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Nov del 2025

24 - PROZONAS **01 - PROZONAS** **01 - PROZONAS**

Cuenta				Acumulado
02.01.07.01			CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	
02.01.07.01.0001			IMPUESTO A LA RENTA RELACION DE DEPENDENCIA	1,910.38
02.01.07.01.0002			IVA POR PAGAR EN VENTAS	-3,958.13
02.01.07.01.0003			RETENCIONES EN LA FUENTE	15,333.49
	RF	RF303	HONORARIOS PROFESIONALES Y DIETAS	667.18
	RF	RF303A	Servicios profesionales prestados por sociedades residentes	2,261.42
	RF	RF304A	COMISIONES Y DEMAS PAGOS POR SERVICIOS PREDOMINA	74.00
	RF	RF304B	PAGOS NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y M	652.60
	RF	RF309	PUBLICIDAD Y COMUNICACIÓN	516.35
	RF	RF310	SERVICIOS TRANSPORTE PRIVADO DE PASAJEROS O SERVIC	0.83
	RF	RF312	TRANSFERENCIA DE BIENES MUEBLES DE NATURALEZA COR	226.49
	RF	RF320	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES	82.34
	RF	RF322	SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)	0.01
	RF	RF323	RENDIMIENTOS FINANCIEROS	-10.39
	RF	RF343	OTRAS RETENCIONES APLICABLES EL 1%	19.92
	RF	RF343B	POR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION	9,044.33
	RF	RF344	OTRAS RETENCIONES APLICABLES EL 2%	0.02
	RF	RF3440	OTRAS RETENCIONES APLICABLES EL 2.75%	1,798.39
02.01.07.01.0012			RETENCIONES IVA	37,008.75
	RI	RI725A	RETENCION IVA 30%	23,443.09
	RI	RI729A	RETENCION IVA 70% (DESDE 06/16)	11,587.45
	RI	RI731	RETENCION IVA 100%	1,978.21
	TOTAL	**CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA**		**50,294.49**
02.01.07.03			CON EL IESS	
02.01.07.03.0001			APORTE IESS POR PAGAR	10,742.44
02.01.07.03.0004			FONDO DE RESERVA	35.11
02.01.07.03.0005			PRESTAMOS QUIROGRAFARIOS	1,813.77
02.01.07.03.0006			PRESTAMOS HIPOTECARIOS	8,727.93
	TOTAL	**CON EL IESS**		**21,319.25**
02.01.07.04			POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	
02.01.07.04.0001			SUELDOS POR PAGAR	230.58
02.01.07.04.0004			LIQUIDACIONES POR PAGAR	1,231.98
02.01.07.04.0005			DECIMO TERCER SUELDO	48,525.42
02.01.07.04.0006			DECIMO CUARTO SUELDO	10,830.04
02.01.07.04.0007			VACACIONES	54,329.49
	TOTAL	**POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS**		**115,147.51**
	TOTAL	**OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**		**186,761.25**
02.01.08			CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	
02.01.08.01			LOCALES	
02.01.08.01.0001			PROVEEDORES RELACIONADOS	13,210.32
	PV	135	CITYBOX MINI BODEGAS C.A.	3,653.79
	PV	190	GRUPO EMPRESARIAL AMAZONAS S.A.	9,556.53
02.01.08.01.0002			PRESTAMOS CIAS RELACIONADAS	35,000.00
	CR	CR02	COLCORDES S.A.	35,000.00
	TOTAL	**LOCALES**		**48,210.32**
	TOTAL	**CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS**		**48,210.32**
02.01.10			ANTICIPOS DE CLIENTES	
02.01.10.01			ANTICIPOS DE CLIENTES	
02.01.10.01.0001			ANTICIPOS DE CLIENTES	13,894.72
02.01.10.01.0005			ANT. PROMITENTES COMPRADORES VILLA S1	4,543,610.51
	OT	DEPBR2	DEPOSITOS BRISAS 2 ETAPA A	61,066.58
	OT	DEPVS1	DEPOSITOS VILLA EN SUEÑO 1	4,318,715.13
	OT	DNOID	DEPOSITOS NO IDENTIFICADOS	144,572.97
	OT	RCIPROY	RECILIACION PROYECTO	19,255.83
02.01.10.01.0006			ANT. PROMITENTES COMPRADORES VILLA S2	2,020,845.00
	OT	DEPVS2	DEPOSITOS VILLA EN SUEÑO 2	2,014,758.75
	OT	PPRECI	PENALIZACION POR RECILIACION	3,780.00
	OT	RCIPROY	RECILIACION PROYECTO	2,306.25
02.01.10.01.0007			ANT. PROMITENTES COMPRADORES BRISAS 2 ETAPA A	1,031,771.09
	OT	DEPBR2	DEPOSITOS BRISAS 2 ETAPA A	1,031,771.09
	TOTAL	**ANTICIPOS DE CLIENTES**		**7,610,121.32**
	TOTAL	**ANTICIPOS DE CLIENTES**		**7,610,121.32**
02.01.13			OTROS PASIVOS CORRIENTES	

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Nov del 2025

24 - PROZONAS **01 - PROZONAS** **01 - PROZONAS**

Cuenta				Acumulado
02.01.13.01			OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	
02.01.13.01.0001			OTRAS CUENTAS POR PAGAR	12,422.03
02.01.13.01.0002			PRESTAMOS OTORGADOS	10,000.00
	PV	2230	PARRA GARCIA ROSA INES	10,000.00
02.01.13.01.0006			DEPOSITOS ASOC. PROPIETARIOS LA PERLA	25,340.48
	OT	ALET06	ALICUOTAS ETAPA 6	14,003.48
	OT	ALET08	ALICUOTAS ETAPA 8	10,462.00
	OT	BRISAS1	ALICUOTA BRISAS 1	675.00
	OT	ET08	ETAPA 8	200.00
02.01.13.01.0009			OTRAS CUENTAS POR PAGAR CONSTRUCTORES	399,471.79
	OT	CCONSUP	CONSTRUCTORA CONSUPER	38,744.25
	OT	CINESA	INSTALACIONES ELECTROMECANICAS INESA	96,043.46
	OT	CMIELES	CONSTRUCTORA MIELS	180,831.12
	OT	CONSTRU	CANJE CONSTRUBRIDA	83,852.96
	TOTAL		**OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**	**447,234.30**
	TOTAL		**OTROS PASIVOS CORRIENTES**	**447,234.30**
	TOTAL		**PASIVO CORRIENTE**	**19,239,178.73**
02.02			PASIVO NO CORRIENTE	
02.02.02			CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	
02.02.02.02			DEL EXTERIOR	
02.02.02.02.0009			BANCORP	383,958.09
	TOTAL		**DEL EXTERIOR**	**383,958.09**
	TOTAL		**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**	**383,958.09**
02.02.03			OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	
02.02.03.01			LOCALES	
02.02.03.01.0002			BANCO PICHINCHA	2,000,000.00
	TOTAL		**LOCALES**	**2,000,000.00**
	TOTAL		**OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**	**2,000,000.00**
02.02.05			OBLIGACIONES EMITIDAS	
02.02.05.01			OBLIGACIONES EMITIDAS	
02.02.05.01.0001			OBLIGACIONES EN CIRCULACION	2,309,861.00
	TOTAL		**OBLIGACIONES EMITIDAS**	**2,309,861.00**
	TOTAL		**OBLIGACIONES EMITIDAS**	**2,309,861.00**
02.02.07			PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	
02.02.07.01			JUBILACION PATRONAL	
02.02.07.01.0001			JUBILACION PATRONAL	83,512.03
	TOTAL		**JUBILACION PATRONAL**	**83,512.03**
02.02.07.02			OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA LOS EMPLEADOS	
02.02.07.02.0001			BONIFICACION POR DESAHUCIO	42,698.15
	TOTAL		**OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA LOS EMPLEADOS**	**42,698.15**
	TOTAL		**PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS**	**126,210.18**
	TOTAL		**PASIVO NO CORRIENTE**	**4,820,029.27**
	TOTAL		**PASIVO**	**24,059,208.00**
03			**PATRIMONIO NETO**	
03.01			CAPITAL	
03.01.01			CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	
03.01.01.01			CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	
03.01.01.01.0001			CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	3,477,680.81
	TOTAL		**CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO**	**3,477,680.81**
	TOTAL		**CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO**	**3,477,680.81**
	TOTAL		**CAPITAL**	**3,477,680.81**
03.04			RESERVAS	
03.04.01			RESERVA LEGAL	
03.04.01.01			RESERVA LEGAL	
03.04.01.01.0001			RESERVA LEGAL	9,669.85
	TOTAL		**RESERVA LEGAL**	**9,669.85**
	TOTAL		**RESERVA LEGAL**	**9,669.85**
	TOTAL		**RESERVAS**	**9,669.85**
03.05			OTROS RESULTADOS INTEGRALES	

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Nov del 2025

24 - PROZONAS **01 - PROZONAS** **01 - PROZONAS**

Cuenta			Acumulado
03.05.01		OTROS RESULTADOS INTEGRALES	
03.05.01.01		ORI QUE NO SE RECLASIFICA A RESULTADOS DEL PERIODO	
03.05.01.01.0001		GANANCIAS/ PERDIDAS ACTUARIALES POR PLANES DE BEN	13,236.70
	TOTAL	**ORI QUE NO SE RECLASIFICA A RESULTADOS DEL PERIODO**	**13,236.70**
	TOTAL	**OTROS RESULTADOS INTEGRALES**	**13,236.70**
	TOTAL	**OTROS RESULTADOS INTEGRALES**	**13,236.70**
03.06		RESULTADOS ACUMULADOS	
03.06.01		GANANCIAS ACUMULADAS	
03.06.01.01		GANANCIAS ACUMULADAS	
03.06.01.01.0001		UTILIDAD DE AÑOS ANTERIORES	234,746.81
	TOTAL	**GANANCIAS ACUMULADAS**	**234,746.81**
	TOTAL	**GANANCIAS ACUMULADAS**	**234,746.81**
03.06.02		(-) PERDIDAS ACUMULADAS	
03.06.02.01		(-) PERDIDAS ACUMULADAS	
03.06.02.01.0001		PERDIDA DE AÑOS ANTERIORES	-37,749.79
	TOTAL	**(-) PERDIDAS ACUMULADAS**	**-37,749.79**
	TOTAL	**(-) PERDIDAS ACUMULADAS**	**-37,749.79**
	TOTAL	**RESULTADOS ACUMULADOS**	**196,997.02**
		Utilidad del Ejercicio Actual	1,127,548.55
	TOTAL	**PATRIMONIO NETO**	**4,825,132.93**
TOTAL	**PASIVO Y PATRIMONIO NETO**		**28,884,340.93**

GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA
Firmado digitalmente por GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA
Fecha: 2025.12.17 17:26:04 -05'00'

Representante Legal
ORTEGA CHIRIBOGA GUILLERMO JOSE
C.I. 1705122008

DIANA JIMENA CUEVA CAMPOS
Firmado digitalmente por DIANA JIMENA CUEVA CAMPOS
Nombre de reconocimiento (DN): cn=DIANA JIMENA CUEVA CAMPOS, serialNumber=1001247424, ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE INFORMACION, o=SECURITY DATA S.A. 2, c=EC
Fecha: 2025.12.17 15:55:53 -05'00'

Contador
DIANA JIMENA CUEVA CAMPOS
RUC: 0930132527001
Reg: 9986

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Fecha : 17-dic.-2025 15:53:42
Usuario : DCUEVA

Corte a Dic/2025

Cía: 24 - PROZONAS **Div: 01 - PROZONAS** **Suc: 01 - PROZONAS**

Cuenta				Acumulado
41		**INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**		
41.02		PRESTACION DE SERVICIOS		
41.02.01		PRESTACION DE SERVICIOS		
41.02.01.01		PRESTACION DE SERVICIOS		
41.02.01.01.0001			PRESTACION DE SERVICIOS	771,387.50
	ING	ING01	INGRESOS ASESORIAS	771,387.50
	TOTAL	**PRESTACION DE SERVICIOS**		**771,387.50**
	TOTAL	**PRESTACION DE SERVICIOS**		**771,387.50**
	TOTAL	**PRESTACION DE SERVICIOS**		**771,387.50**
41.08		OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
41.08.01		OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
41.08.01.01		OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
41.08.01.01.0002			OTROS INGRESOS	4,922,172.22
41.08.01.01.0003			OTROS INGRESOS PENALIZACION POR RECILIACION	65,606.64
	TOTAL	**OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**		**4,987,778.86**
	TOTAL	**OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**		**4,987,778.86**
	TOTAL	**OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**		**4,987,778.86**
	TOTAL	**INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**		**5,759,166.36**
43		**OTROS INGRESOS**		
43.02		INTERESES FINANCIEROS		
43.02.01		INTERESES FINANCIEROS		
43.02.01.01		INTERESES FINANCIEROS		
43.02.01.01.0003			INTERESES POR RENDIMIENTOS FINANCIEROS	2,416.67
43.02.01.01.0004			OTROS INTERESES GANADOS	6,502.84
	TOTAL	**INTERESES FINANCIEROS**		**8,919.51**
	TOTAL	**INTERESES FINANCIEROS**		**8,919.51**
	TOTAL	**INTERESES FINANCIEROS**		**8,919.51**
43.05		OTRAS RENTAS		
43.05.01		OTRAS RENTAS		
43.05.01.01		INGRESOS VARIOS		
43.05.01.01.0001			MULTAS Y ATRASOS	1,092.61
43.05.01.01.0003			INGRESOS VARIOS	1,875.52
	TOTAL	**INGRESOS VARIOS**		**2,968.13**
	TOTAL	**OTRAS RENTAS**		**2,968.13**
	TOTAL	**OTRAS RENTAS**		**2,968.13**
	TOTAL	**OTROS INGRESOS**		**11,887.64**
52		**GASTOS**		
52.01		GASTOS DE VENTA		
52.01.01		SUELDOS SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES		
52.01.01.01		SUELDOS SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES		
52.01.01.01.0001			SUELDOS Y OTRAS REMUNERACIONES	-109,826.26
	SR	SR01	SUELDO	-105,086.26
	SR	SR15	BONO	-4,740.00
52.01.01.01.0004			COMISIONES EN VENTAS DE BIENES	-125,560.92
	TOTAL	**SUELDOS SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES**		**-235,387.18**
	TOTAL	**SUELDOS SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES**		**-235,387.18**
52.01.02		APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)		
52.01.02.01		APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)		
52.01.02.01.0001			APORTE PATRONAL IESS	-29,395.37
52.01.02.01.0002			FONDO DE RESERVA	-20,153.39
	TOTAL	**APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de re**		**-49,548.76**
	TOTAL	**APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de re**		**-49,548.76**
52.01.03		BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES		
52.01.03.01		BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES		
52.01.03.01.0001			BENEFICIOS SOCIALES	-23,543.95
	SR	SR08	DECIMO TERCER SUELDO	-20,328.18
	SR	SR09	DECIMO CUARTO SUELDO	-3,877.83
	SR	SR10	VACACIONES	662.06
52.01.03.01.0002			ALIMENTACION VTAS	-2,000.00
	TOTAL	**BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES**		**-25,543.95**

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Corte a Dic/2025

Cía: 24 - PROZONAS **Div: 01 - PROZONAS** **Suc: 01 - PROZONAS**

Cuenta				Acumulado
	TOTAL	**BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES**		**-25,543.95**
52.01.05		HONORARIOS COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES		
52.01.05.01		HONORARIOS COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURAL		
52.01.05.01.0003		SERVICIOS PRESTADOS		-1,892.51
	TOTAL	**HONORARIOS COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATU**		**-1,892.51**
	TOTAL	**HONORARIOS COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATU**		**-1,892.51**
52.01.11		PROMOCION Y PUBLICIDAD		
52.01.11.01		PROMOCION Y PUBLICIDAD		
52.01.11.01.0001		PROMOCION Y PUBLICIDAD		-195,200.32
	TOTAL	**PROMOCION Y PUBLICIDAD**		**-195,200.32**
	TOTAL	**PROMOCION Y PUBLICIDAD**		**-195,200.32**
52.01.16		GASTOS DE GESTIÓN (agasajos accionistas, trabajadores y cl.)		
52.01.16.01		GASTOS DE GESTION		
52.01.16.01.0002		SERVICIO ATENCION AL PERSONAL		-60.00
	TOTAL	**GASTOS DE GESTION**		**-60.00**
	TOTAL	**GASTOS DE GESTIÓN (agasajos accionistas, trabajadores y**		**-60.00**
52.01.17		GASTOS DE VIAJE		
52.01.17.01		GASTOS DE VIAJE		
52.01.17.01.0001		GASTOS DE VIAJE		-2,488.10
	TOTAL	**GASTOS DE VIAJE**		**-2,488.10**
	TOTAL	**GASTOS DE VIAJE**		**-2,488.10**
	TOTAL	**GASTOS DE VENTA**		**-510,120.82**
52.02		GASTOS DE ADMINISTRACION		
52.02.01		SUELDOS SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES		
52.02.01.01		SUELDOS SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES		
52.02.01.01.0001		SUELDOS Y OTRAS REMUNERACIONES		-314,630.36
	SR	SR01	SUELDO	-262,064.00
	SR	SR04	GASTOS IESS	-23,216.36
	SR	SR15	BONO	-29,350.00
52.02.01.01.0003			COMISIONES PERSONAL ADMINISTRATIVO	-60,882.53
	TOTAL	**SUELDOS SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES**		**-375,512.89**
	TOTAL	**SUELDOS SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES**		**-375,512.89**
52.02.02		APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)		
52.02.02.01		APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)		
52.02.02.01.0001		APORTE PATRONAL		-44,829.06
52.02.02.01.0002		FONDO DE RESERVA		-30,288.11
	TOTAL	**APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de re**		**-75,117.17**
	TOTAL	**APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de re**		**-75,117.17**
52.02.03		BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES		
52.02.03.01		BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES		
52.02.03.01.0001		BENEFICIOS SOCIALES		-59,356.42
	SR	SR08	DECIMO TERCER SUELDO	-31,958.80
	SR	SR09	DECIMO CUARTO SUELDO	-10,618.06
	SR	SR10	VACACIONES	-16,779.56
52.02.03.01.0002			ALIMENTACION ADM.	-14,544.00
52.02.03.01.0004			UNIFORMES	-6,845.66
52.02.03.01.0006			SEGURO MEDICO Y VIDA	-5,768.09
	TOTAL	**BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES**		**-86,514.17**
	TOTAL	**BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES**		**-86,514.17**
52.02.04		GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADOS		
52.02.04.01		GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADOS		
52.02.04.01.0001		CURSOS Y CAPACITACIONES		-1,950.00
	TOTAL	**GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADOS**		**-1,950.00**
	TOTAL	**GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADOS**		**-1,950.00**
52.02.05		HONORARIOS COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES		
52.02.05.01		HONORARIOS COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURAL		
52.02.05.01.0001		HONORARIOS Y DIETAS A PERSONAS NATURALES		-76,247.44
52.02.05.01.0003		SERVICIOS PRESTADOS		-16,786.20
	TOTAL	**HONORARIOS COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATU**		**-93,033.64**

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Corte a Dic/2025

Cía: 24 - PROZONAS **Div: 01 - PROZONAS** **Suc: 01 - PROZONAS**

Cuenta				Acumulado
	TOTAL	**HONORARIOS COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATU**		**-93,033.64**
52.02.08		MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		
52.02.08.01		MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		
52.02.08.01.0002			MANTENIMIENTO EQUIPOS DE COMPUTO	-294.79
52.02.08.01.0003			INSTALACIONES Y ADECUACIONES	-888,880.80
52.02.08.01.0004			MANTENIMIENTO VEHICULOS	-155.79
52.02.08.01.0005			MANTENIMIENTO MUEBLES Y ENSERES	-304.00
	TOTAL	**MANTENIMIENTO Y REPARACIONES**		**-889,635.38**
	TOTAL	**MANTENIMIENTO Y REPARACIONES**		**-889,635.38**
52.02.09		ARRENDAMIENTO OPERATIVO		
52.02.09.01		ARRENDAMIENTO		
52.02.09.01.0001			ARRIENDOS DE INMUEBLES	-51,387.02
52.02.09.01.0002			EXPENSAS Y ALICUOTAS	-10,502.20
52.02.09.01.0003			ALQUILER DE PARQUEO	-777.39
	TOTAL	**ARRENDAMIENTO**		**-62,666.61**
	TOTAL	**ARRENDAMIENTO OPERATIVO**		**-62,666.61**
52.02.14		SEGUROS Y REASEGUROS (primas y cesiones)		
52.02.14.01		SEGUROS Y REASEGUROS (primas y cesiones)		
52.02.14.01.0001			SEGUROS Y REASEGUROS (primas y cesiones)	-1,773.63
52.02.14.01.0002			VEHICULOS	-21.52
	TOTAL	**SEGUROS Y REASEGUROS (primas y cesiones)**		**-1,795.15**
	TOTAL	**SEGUROS Y REASEGUROS (primas y cesiones)**		**-1,795.15**
52.02.15		TRANSPORTE		
52.02.15.01		TRANSPORTE		
52.02.15.01.0001			TRANSPORTE Y MOVILIZACION	-9,091.29
MOV	MOV04		MOVILIZACION Y TRANSPORTE	-9,091.29
	TOTAL	**TRANSPORTE**		**-9,091.29**
	TOTAL	**TRANSPORTE**		**-9,091.29**
52.02.16		GASTOS DE GESTION (agasajos accionistas, trabajadores, cl.)		
52.02.16.01		GASTOS DE GESTION (agasajos accionistas, trabajadores, cl.)		
52.02.16.01.0001			ATENCION A CLIENTES Y FUNCIONARIOS	-4,815.22
52.02.16.01.0002			SERVICIO ATENCION AL PERSONAL	-2,819.40
	TOTAL	**GASTOS DE GESTION (agasajos accionistas, trabajadores, c**		**-7,634.62**
	TOTAL	**GASTOS DE GESTION (agasajos accionistas, trabajadores, c**		**-7,634.62**
52.02.18		AGUA ENERGIA LUZ TELECOMUNICACIONES OTROS		
52.02.18.01		AGUA ENERGIA LUZ Y TELECOMUNICACIONES OTROS		
52.02.18.01.0001			AGUA	-1,555.28
52.02.18.01.0002			TELEFONO	-9,843.81
TEL	TEL01		TELEFONIA FIJA CNT	-2,206.81
TEL	TEL05		TELEFONIA	-7,637.00
52.02.18.01.0003			INTERNET	-1,112.67
INT	INT01		INTERNET	-1,112.67
52.02.18.01.0004			ENERGIA	-7,245.95
	TOTAL	**AGUA ENERGIA LUZ Y TELECOMUNICACIONES OTROS**		**-19,757.71**
	TOTAL	**AGUA ENERGIA LUZ TELECOMUNICACIONES OTROS**		**-19,757.71**
52.02.19		NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD		
52.02.19.01		NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD		
52.02.19.01.0001			NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD	-117,325.32
	TOTAL	**NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD**		**-117,325.32**
	TOTAL	**NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD**		**-117,325.32**
52.02.20		IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS		
52.02.20.01		IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS		
52.02.20.01.0001			IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	-119,386.86
52.02.20.01.0002			OTROS	-194.67
	TOTAL	**IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS**		**-119,581.53**
	TOTAL	**IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS**		**-119,581.53**
52.02.21		DEPRECIACIONES		
52.02.21.01		DEPRECIACIONES		
52.02.21.01.0002			DEPRECIACION MUEBLES Y ENSERES	-782.01

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Corte a Dic/2025

Cía: 24 - PROZONAS **Div: 01 - PROZONAS** **Suc: 01 - PROZONAS**

Cuenta			Acumulado
52.02.21.01.0003		DEPRECIACION VEHICULOS	-6,487.03
52.02.21.01.0004		DEPRECIACION EQUIPOS DE COMPUTACION	-4,175.86
52.02.21.01.0005		DEPRECIACION EQUIPOS DE COMUNICACION	-39.71
52.02.21.01.0006		DEPRECIACION PROP. PLANTA EQUIPO (INST.)	-3,015.10
52.02.21.01.0009		DEPRECIACION EQUIPOS DE OFICINA	-356.62
	TOTAL	**DEPRECIACIONES**	**-14,856.33**
	TOTAL	**DEPRECIACIONES**	**-14,856.33**
52.02.22		AMORTIZACIONES	
52.02.22.01		AMORTIZACIONES	
52.02.22.01.0001		AMORTIZACION LICENCIAS Y SOFTWARE	-7,254.92
	TOTAL	**AMORTIZACIONES**	**-7,254.92**
	TOTAL	**AMORTIZACIONES**	**-7,254.92**
52.02.27		OTROS GASTOS	
52.02.27.01		OTROS GASTOS	
52.02.27.01.0001		ASESORIA FINANCIERAS Y ADMINISTRATIVAS	-518,950.00
52.02.27.01.0002		ASESORIAS CONTABLES Y TRIBUTARIAS	-23,573.24
52.02.27.01.0004		ASESORIA EN DISEÑOS Y PROYECTOS	-25,273.98
52.02.27.01.0005		ASESORIAS LEGALES	-113,571.60
52.02.27.01.0006		SUMINISTROS EQUIPOS DE COMPUTO	-1,218.02
52.02.27.01.0007		SUMINISTROS DE OFICINA E IMPRENTA	-4,416.47
52.02.27.01.0008		SUMINISTROS DE CAFETERIA Y LIMPIEZA	-4,229.60
52.02.27.01.0009		FOTOCOPIAS, FORMULARIOS Y OTROS	-16,222.89
52.02.27.01.0010		GASTOS DE CORRESPONDENCIA	-116.95
52.02.27.01.0011		AFILIACIONES Y SUSCRIPCIONES	-3,458.79
52.02.27.01.0013		SERVICIOS PRESTADOS	-10,656.72
52.02.27.01.0014		SEGURIDAD Y VIGILANCIA	-46,343.33
52.02.27.01.0017		LICENCIAS Y SOFTWARE	-6,372.14
52.02.27.01.0021		GASTOS POR REEMBOLSOS VARIOS	-100.00
52.02.27.01.0026		IVA QUE SE CARGA AL GASTO	-1,422.00
52.02.27.01.0027		GASTOS POR OTROS SERVECIOS DE ASESORIA	-74,501.78
	TOTAL	**OTROS GASTOS**	**-850,427.51**
	TOTAL	**OTROS GASTOS**	**-850,427.51**
	TOTAL	**GASTOS DE ADMINISTRACION**	**-2,732,154.24**
52.03		GASTOS FINANCIEROS	
52.03.01		INTERESES	
52.03.01.01		INTERESES	
52.03.01.01.0002		INTERESES PAGADOS	-1,364,898.38
52.03.01.01.0004		IMPUESTO SALIDA DE DIVISAS	-4,877.60
	TOTAL	**INTERESES**	**-1,369,775.98**
	TOTAL	**INTERESES**	**-1,369,775.98**
52.03.02		COMISIONES	
52.03.02.01		COMISIONES	
52.03.02.01.0004		POR COMISION EN OPERACIONES	-15,665.15
	TOTAL	**COMISIONES**	**-15,665.15**
	TOTAL	**COMISIONES**	**-15,665.15**
52.03.04		CUSTODIA, REGISTRO, COMPENSACION Y LIQUIDACION	
52.03.04.03		COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES	
52.03.04.03.0002		COSTOS POR GESTION DE PAGO Y TRANSFERENCIA D	-1,250.00
	TOTAL	**COMPENSACION Y LIQUIDACION DE VALORES**	**-1,250.00**
	TOTAL	**CUSTODIA, REGISTRO, COMPENSACION Y LIQUIDACION**	**-1,250.00**
52.03.05		OTROS GASTOS FINANCIEROS	
52.03.05.01		OTROS GASTOS FINANCIEROS	
52.03.05.01.0001		GASTOS BANCARIOS	-1,634.67
	TOTAL	**OTROS GASTOS FINANCIEROS**	**-1,634.67**
	TOTAL	**OTROS GASTOS FINANCIEROS**	**-1,634.67**
52.03.09		PERDIDA EN VENTAS TITULO DE VALORES	
52.03.09.01		PERDIDA EN VENTA DE TITULO VALORES	
52.03.09.01.0001		DSCTO EN VENTA DE OBLIGACIONES	-183.14
	TOTAL	**PERDIDA EN VENTA DE TITULO VALORES**	**-183.14**

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Fecha : 17-dic.-2025 15:53:41
Usuario : DCUEVA

Corte a Dic/2025

Cía: 24 - PROZONAS **Div: 01 - PROZONAS** **Suc: 01 - PROZONAS**

Cuenta		Acumulado
	TOTAL PERDIDA EN VENTAS TITULO DE VALORES	**-183.14**
	TOTAL GASTOS FINANCIEROS	**-1,388,508.94**
52.04	OTROS GASTOS	
52.04.01	OTROS GASTOS	
52.04.01.01	GASTOS NO DEDUCIBLES	
52.04.01.01.0001	INTERESES Y MULTAS INSTITUCIONES PUBLICAS	-2,229.71
52.04.01.01.0003	VARIOS NO DEDUCIBLES	-10,491.74
	TOTAL GASTOS NO DEDUCIBLES	**-12,721.45**
	TOTAL OTROS GASTOS	**-12,721.45**
	TOTAL OTROS GASTOS	**-12,721.45**
	TOTAL GASTOS	**-4,643,505.45**
GANANCIA DEL EJERCICIO CONTABLE		**1,127,548.55**

GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA
Firmado digitalmente por GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA
Fecha: 2025.12.17 17:25:27 -05'00'

Representante Legal
ORTEGA CHIRIBOGA GUILLERMO JOSE
C.I. 1705122008

DIANA JIMENA CUEVA CAMPOS
Firmado digitalmente por DIANA JIMENA CUEVA CAMPOS
Nombre de reconocimiento (DN): cn=DIANA JIMENA CUEVA CAMPOS, serialNumber=1001241742 24, ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE INFORMACION, o=SECURITY DATA S.A. 2, c=EC
Fecha: 2025.12.17 15:56:42 -05'00'

Contador
DIANA JIMENA CUEVA CAMPOS
RUC: 0930132527001
Reg: 9986

ANEXO D

Información económica y financiera del Agente de Manejo

AFPV

AFPV S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Periodo NOVIEMBRE de 2025

ACTIVO

101	**ACTIVO CORRIENTE**		**2,036,405.78**
101.01	**EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**		**16,145.45**
101.01.01	CAJA		200.00
101.01.01.02	FONDOS ROTATIVOS	200.00	
101.01.03	INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS		15,945.45
101.01.03.02	BANCO BOLIVARIANO CTA.CTE. # 0025003536	11,552.96	
101.01.03.05	BANCO COMERCIAL DE MANABI CTA CTE # 206243461	4,392.49	
101.02	**ACTIVOS FINANCIEROS**		**1,524,614.40**
101.02.01	ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMI		906,361.11
101.02.01.01	RENTA VARIABLE		906,361.11
101.02.01.01.04	UNIDADES DE PARTICIPACIÓN		906,361.11
101.02.01.01.04.01	FONDO DE INVERSION ADMINISTRADO LIQUIDEZ	234,697.67	
101.02.01.01.04.02	FONDO DE INVERSION ADMINISTRADO EFECTIVO	30,687.62	
101.02.01.01.04.03	FONDO DE INVERSION ADMINISTRADO MULTIPLICA	411,163.79	
101.02.01.01.04.04	FONDO DE INVERSION ADMINISTRADO ACTIVO	195,143.18	
101.02.01.01.04.05	FONDO DE INVERSION ADMINISTRADO GANANCIA	34,668.85	
101.02.05	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACION/		602,918.78
101.02.05.02	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERI		602,918.78
101.02.05.02.02	CUENTAS Y DOCUMENTOS A COBRAR A TERCEROS		76,571.79
101.02.05.02.02.02	OTRAS CTAS X COBRAR	340.26	
101.02.05.02.02.03	REEMBOLSOS POR COBRAR	5,103.93	
101.02.05.02.02.15	CUENTA POR COBRAR COVIGON	70,609.96	
101.02.05.02.02.19	SERVICIOS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA	114.15	
101.02.05.02.02.20	SERVICIOS DE RECAUDACION EXEQUIALES	403.49	
101.02.05.02.09	POR ADMINISTRACIÓN Y MANEJO DE FONDOS ADMINIST	20,907.94	
101.02.05.02.10	POR ADMINISTRACIÓN Y MANEJO DE NEGOCIOS FIDUCI/		485,660.00
101.02.05.02.10.01	POR MANEJO DE FIDEICOMISOS	485,660.00	
101.02.05.02.21	OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS		19,779.05
101.02.05.02.21.01	PRÉSTAMOS	18,057.33	
101.02.05.02.21.02	ANTICIPOS	275.64	
101.02.05.02.21.06	NOTAS DE CREDITO	871.08	
101.02.05.02.21.07	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	575.00	
101.02.06	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR RELACIONADO		27,596.78
101.02.06.01	POR COBRAR A ACCIONISTAS		27,596.78
101.02.06.01.01	ANTICIPOS A DIVIDENDOS	27,596.78	
101.02.07	PROVISIÓN POR CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO		(12,262.27)
101.02.07.01	PROVISION PARA CUENTAS POR COBRAR	(12,262.27)	
101.04	**SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**		**119,214.47**
101.04.03	ANTICIPOS A PROVEEDORES	119,214.47	
101.05	**ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**		**26,431.46**
101.05.01	CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)		13,054.48

AFPV

AFPV S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Periodo NOVIEMBRE de 2025

101.05.01.03	IVA PAGADO EN COMPRAS		13,054.48
101.05.01.03.01	IVA PAGADO EN COMPRAS	13,054.48	
101.05.02	CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)		13,376.98
101.05.02.01	RETENCIONES DEL IMPUESTO A LA RENTA	13,376.98	
101.08	**OTROS ACTIVOS CORRIENTES**		**350,000.00**
101.08.02	ACCIONES	350,000.00	
102	**ACTIVOS NO CORRIENTES**		**393,378.38**
102.01	**PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**		**59,960.32**
102.01.05	MUEBLES Y ENSERES		109,796.70
102.01.05.01	MUEBLES Y ENSERES	109,796.70	
102.01.06	MAQUINARIA Y EQUIPO		22,878.97
102.01.06.01	MAQUINARIA Y EQUIPO	22,878.97	
102.01.08	EQUIPO DE COMPUTACIÓN		61,176.75
102.01.08.01	EQUIPO DE COMPUTO	61,176.75	
102.01.09	VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRASPORTE Y EQUIPO CAMINI		43,478.26
102.01.09.01	VEHÍCULO	43,478.26	
102.01.12	(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA		(177,370.36)
102.01.12.01	EQUIPO DE COMPUTACION	(52,114.72)	
102.01.12.02	MUEBLES Y ENSERES	(105,046.70)	
102.01.12.03	MAQUINARIA Y EQUIPO	(20,208.94)	
102.04	**ACTIVO INTANGIBLE**		**35,430.32**
102.04.05	(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS INTANGIBL		(26,298.30)
102.04.05.01	PROGRAMAS DE COMPUTACION	(26,298.30)	
102.04.07	OTROS INTANGIBLES		61,728.62
102.04.07.01	PROGRAMAS DE COMPUTACIÓN	61,728.62	
102.06	**ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES**		**293,414.74**
102.06.03	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR		293,414.74
102.06.03.02	PRESTAMOS	293,414.74	
102.08	**OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**		**4,573.00**
102.08.02	DEPÓSITOS EN GARANTÍA		4,573.00
102.08.02.01	H. JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL	3,243.00	
102.08.02.02	SORTORSA S.A.	1,200.00	
102.08.02.03	ABDON CALDERON PRIETO	130.00	
	TOTAL ACTIVO		**2,429,784.16**

AFPV

AFPV S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Periodo NOVIEMBRE de 2025

PASIVO

201	**PASIVO CORRIENTE**		**218,321.60**
201.03	**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**		**95,981.67**
201.03.01	LOCALES		95,981.67
201.03.01.03	OTRAS		95,981.67
201.03.01.03.01	PROVEEDORES	35,089.35	
201.03.01.03.02	PAGOS DE TERCEROS	9,971.97	
201.03.01.03.03	VALORES A FAVOR DE CLIENTES	22,555.54	
201.03.01.03.06	OTROS ACREEDORES	2,149.72	
201.03.01.03.07	CTA. POR PAGAR DINERS CLUB INTERNACIONAL # 36206	1,168.21	
201.03.01.03.08	CTA. POR PAGAR PACIFICARD	25,046.88	
201.07	**OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**		**113,199.93**
201.07.01	CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA		53,379.37
201.07.01.01	RETENCION EN LA FTE DEL IMPUESTO A LA RENTA		7,539.27
201.07.01.01.01	RETENCION EN LA FTE 1%	193.59	
201.07.01.01.02	RETENCION EN LA FTE 2%	203.11	
201.07.01.01.04	RETENCION EN LA FTE 10%	2,632.74	
201.07.01.01.05	RETENCION EN LA FTE EMPLEADOS RDEP	3,892.73	
201.07.01.01.08	RETENCION EN LA FTE 3%	817.10	
201.07.01.02	RETENCIONES DE IVA		8,816.38
201.07.01.02.01	RETENCION IVA 30%	481.94	
201.07.01.02.02	RETENCION IVA 70%	4,385.67	
201.07.01.02.03	RETENCION IVA 100%	3,948.77	
201.07.01.03	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO- VENTAS		31,661.90
201.07.01.03.01	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO- VENTAS	31,661.90	
201.07.01.04	IMPUESTOS POR PAGAR		5,361.82
201.07.01.04.01	IMPUESTOS POR PAGAR DEL MES (IR/IVA)	5,361.82	
201.07.02	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO		34,189.62
201.07.02.01	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	34,189.62	
201.07.03	CON EL IESS		6,426.16
201.07.03.01	APORTE INDIVIDUAL 9.45%	2,811.45	
201.07.03.06	APORTE PATRONAL 12,15%	3,614.71	
201.07.04	POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS		19,204.78
201.07.04.01	DECIMO TERCER SUELDO	6,957.57	
201.07.04.02	DECIMO CUARTO SUELDO	6,243.49	
201.07.04.05	ROL DE PAGOS	6,003.72	
201.08	**CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/ RELACIO**		**9,000.00**
201.08.01	LOCALES		9,000.00
201.08.01.01	PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS		9,000.00
201.08.01.01.01	PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS	9,000.00	
201.13	**OTROS PASIVOS CORRIENTES**		**140.00**
201.13.06	SANCIONES Y MULTAS		140.00

AFPV

AFPV S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Periodo NOVIEMBRE de 2025

201.13.06.01	MULTAS AL PERSONAL	140.00	
202	**PASIVO NO CORRIENTE**		**144,559.40**
202.07	**PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEAI**		**144,559.40**
202.07.01	JUBILACION PATRONAL	104,525.09	
202.07.02	OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA LOS EMPLE/		40,034.31
202.07.02.01	BONIFICACION POR DESAHUCIO	40,034.31	
202.10.01	VALORES EN PRE-CAJA	(29,844.89)	
202.10.02	VALORES EN TRÀNSITO (TICKET DE CAJA)	29,844.89	
	TOTAL PASIVO		**362,881.00**

PATRIMONIO NETO

301	**CAPITAL**		**800,000.00**
301.01	**CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO**		**800,000.00**
301.01.01	PAGADO	800,000.00	
304	**RESERVAS**		**100,835.47**
304.01	RESERVA LEGAL	100,835.47	
306	**RESULTADOS ACUMULADOS**		**272,552.09**
306.01	**GANANCIAS ACUMULADAS**		**272,552.09**
306.01.01	ACUMULADOS	272,552.09	
307	**RESULTADOS DEL EJERCICIO**		**893,515.60**
307.01	**GANANCIA NETA DEL PERIODO**		**893,515.60**
307.01.01	UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	893,515.60	
	TOTAL PATRIMONIO NETO		**2,066,903.16**
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**2,429,784.16**

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

AFPV S.A.

AFPV

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Periodo NOVIEMBRE de 2025

REPRESENTANTE LEGAL
AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

CONTADOR
AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Valores Expresados en Dólares

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

AFPV

AFPV S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

Periodo entre enero y noviembre de 2025

INGRESOS

401	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIA				(1,894,866.65)
401.02	PRESTACION DE SERVICIOS			(179,882.81)	
401.02.04	OTROS		(179,882.81)		
401.02.04.01	NEGOCIOS FIDUCIARIOS	(179,882.81)			
401.06	INTERESES			(47,030.63)	
401.06.02	INTERESES Y RENDIMIENTOS FINANCIEI		(30,887.98)		
401.06.02.01	INT. CERTIFICADOS DE DEPÒSITO PLAZ	0.00			
401.06.02.02	INT. CUENTA DEL EXTERIOR	0.00			
401.06.02.03	INTERESES CTAS.AHORRO	0.00			
401.06.02.04	INT. FONDOS DE INVERSION	0.00			
401.06.02.05	REND. FONDOS DE INVERSION	(30,887.98)			
401.06.02.05.01	UPF FONDO LIQUIDEZ	(6,462.84)			
401.06.02.05.02	UPF FONDO EFECTIVO	(1,953.86)			
401.06.02.05.03	UPF FONDO MULTIPLICA	(13,355.53)			
401.06.02.05.04	UPF FONDO ACTIVO	(7,031.25)			
401.06.02.05.05	UPF FONDO GANANCIA	(2,084.50)			
401.06.03	OTROS INTERESES GENERADOS		(16,142.65)		
401.06.03.01	INT. PRÈSTAMOS	0.00			
401.06.03.02	INT. CUENTA FIDEICOMISOS	(16,142.65)			
401.09	INGRESOS POR COMISIONES, PRESTAC			(1,667,953.21)	
401.09.02	POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE AD		(1,661,260.47)		
401.09.02.02	FONDOS ADMINISTRADOS	(968,356.81)			
401.09.02.02.01	SERVICIO POR ADMINISTRACION DE FOI	(2,764.43)			
401.09.02.02.02	SERVICIO POR ADMNINISTRACION DE FC	(477,252.93)			
401.09.02.02.03	SERVICIO POR ADMINISTRACION DE FOI	(488,339.45)			
401.09.02.05	FIDEICOMISOS MERCANTILES	(692,903.66)			
401.09.02.05.01	OTROS FIDEICOMISOS	(692,903.66)			
401.09.02.05.02	FID.BANCO PACÌFICO 001	0.00			
401.09.02.06	ENCARGOS FIDUCIARIOS	0.00			
401.09.02.06.01	ENCARGOS FIDUCIARIOS	0.00			
401.09.03	CUSTODIA, REGISTRO, COMPENSACIÓN		(6,692.74)		
401.09.03.04	OTROS	(6,692.74)			
401.09.03.04.01	Otros Ingresos	0.00			
401.09.03.04.02	Otros Ingresos por Reembolso	(3,541.75)			
401.09.03.04.03	Valuacion de Activos Financieros	0.00			
401.09.03.04.04	Ingresos por Servicios de Gestión Administra	(475.73)			
401.09.03.04.05	Servicios de Recaudacion Exequiales	(403.49)			
401.09.03.04.06	Servicios de Recaudación Asistencia Tecnic	(1,587.29)			
401.09.03.04.07	Servicios de Recaudación Medicina Prepaga	(648.65)			
401.09.03.04.08	Participación de Utilidades por Buena Experi	(35.83)			
401.11	OTROS INGRESOS			0.00	
401.11.01	GANANCIA EN VENTA DE PROPIEDAD, PI		0.00		
401.11.01.01	GANANCIA EN VENTA DE PROPIEDAD, PI	0.00			
401.11.03	OTROS		0.00		
401.11.03.01	Otros Ingresos	0.00			
401.11.03.02	Valuacion de Activos Financieros	0.00			
401.11.03.03	Otros Ingresos por Reembolso	0.00			

AFPV

AFPV S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

Periodo entre enero y noviembre de 2025

TOTAL INGRESOS		**(1,894,866.65)**

GASTOS Y COSTOS

502	GASTOS				1,001,351.05
502.01	GASTOS DE VENTA			0.00	
502.01.08	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		0.00		
502.01.08.02	MANT. EQUIPO DE COMPUTACION	0.00			
502.01.09	ARRENDAMIENTO OPERATIVO		0.00		
502.01.09.01	ARRIENDO OFICINA	0.00			
502.01.18	AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICA		0.00		
502.01.18.02	ENERGIA ELECTRICA	0.00			
502.02	GASTOS ADMINISTRATIVOS			758,758.60	
502.02.01	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNE		356,406.78		
502.02.01.01	SUELDOS Y SALARIOS	305,956.67			
502.02.01.01.01	SUELDOS	305,956.67			
502.02.01.03	OTRAS BONIFICACIONES	48,118.32			
502.02.01.03.01	IMPUESTO A LA RENTA	7,606.65			
502.02.01.03.02	DÉCIMO TERCER SUELDO	31,775.67			
502.02.01.03.03	DÉCIMO CUARTO SUELDO	8,736.00			
502.02.01.04	VACACIONES	2,331.79			
502.02.02	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (INC		68,664.54		
502.02.02.01	APORTES AL IESS	46,980.75			
502.02.02.02	FONDO DE RESERVA	21,683.79			
502.02.03	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIC		92,144.56		
502.02.03.03	VACACIONES	3,901.00			
502.02.03.04	ALIMENTACIÓN	62,750.01			
502.02.03.05	BONOS E INCENTIVOS	7,664.79			
502.02.03.06	BONIFICACIÓN POR DESAHUCIO	950.00			
502.02.03.07	INDEMNIZACIÓN POR DESPIDO INTEMPE	7,850.00			
502.02.03.08	SEMINARIOS	4,325.09			
502.02.03.09	FESTEJOS Y AGUINALDOS	626.40			
502.02.03.10	UNIFORMES	99.50			
502.02.03.11	OTRAS BONIFICACIONES	0.00			
502.02.03.12	SALUD	3,977.77			
502.02.03.13	MOVILIZACIÓN	0.00			
502.02.03.14	COMISIONES	0.00			
502.02.04	GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPL		20,787.80		
502.02.04.01	JUBILACION PATRONAL	15,308.59			
502.02.04.01.01	JUBILACION PATRONAL - DEDUCIBLE	0.00			
502.02.04.01.02	JUBILACION PATRONAL - NO DEDUCIBL	15,308.59			
502.02.04.02	BONIFICACION POR DESAHUCIO	5,479.21			
502.02.05	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A		26,124.52		
502.02.05.01	HONORARIOS	26,124.52			
502.02.05.02	HONORARIOS POR TRAMITES LEGALES	0.00			

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

AFPV

AFPV S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

Periodo entre enero y noviembre de 2025

502.02.08	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		13,798.70
502.02.08.01	MANT. OFICINA	0.00	
502.02.08.02	MANT. EQUIPO DE COMPUTACION	0.00	
502.02.08.03	MANT. EQUIPO DE OFICINA	0.00	
502.02.08.04	MANT. MUEBLES DE ENSERES	0.00	
502.02.08.05	MANT. VEHICULO	862.33	
502.02.08.06	SUMINISTROS DE OFICINA	2,896.27	
502.02.08.07	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	4,101.00	
502.02.08.08	MANTENIMIENTO AREAS COMUNES	5,939.10	
502.02.08.09	MANTENIMIENTO DE EQUIPOS	0.00	
502.02.09	ARRENDAMIENTO OPERATIVO		34,402.92
502.02.09.01	ARRENDAMIENTO DE OFICINA	2,600.00	
502.02.09.02	ARRENDAMIENTOS	31,802.92	
502.02.10	COMISIONES		0.00
502.02.10.01	ASESORIAS, CAPACITACIONES Y CONSU	0.00	
502.02.11	PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD		0.00
502.02.11.01	PUBLICIDAD	0.00	
502.02.12	COMBUSTIBLES		0.00
502.02.12.01	COMBUSTIBLE	0.00	
502.02.14	SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y C		462.46
502.02.14.01	SEGUROS	462.46	
502.02.15	TRANSPORTE		50.00
502.02.15.01	MOVILIZACION DEL PERSONAL	50.00	
502.02.15.02	MOVILIZACIONES	0.00	
502.02.16	GASTOS DE GESTIÓN (AGASAJOS A ACC		606.70
502.02.16.01	ATENCIÒN A CLIENTES	606.70	
502.02.17	GASTOS DE VIAJE		0.00
502.02.17.01	GASTOS DE VIAJE	0.00	
502.02.18	AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICA		10,481.70
502.02.18.01	AGUA POTABLE	0.00	
502.02.18.02	ENERGÌA Y AGUA	2,934.80	
502.02.18.03	COMUNICACIONES	1,783.37	
502.02.18.04	INTERNET	954.50	
502.02.18.05	TELEFONOS	4,809.03	
502.02.19	NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PF		2,708.48
502.02.19.01	HONORARIOS POR NOTARIAS	2,708.48	
502.02.19.01.01	GASTOS LEGALES	2,708.48	
502.02.20	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTRO		14,075.98
502.02.20.01	IVA CARGADO AL GASTO	217.36	
502.02.20.02	MULTAS Y OTRAS SANCIONES	5,349.35	
502.02.20.03	IMP. A LOS ACTIVOS EN EL EXTERIOR	0.00	
502.02.20.04	IMPUESTO 2 POR MIL - UNIVERSIDAD GL	0.00	
502.02.20.05	TASA HABILITACIÓN	0.00	
502.02.20.06	ISD IMPUESTO SALIDA DIVISAS	0.00	
502.02.20.07	ASOCIACION ADMINISTRADORAS DE FO	3,070.00	
502.02.20.08	Impuesto 1.5 por mil	0.00	
502.02.20.09	Contribución Supercias	4,854.71	
502.02.20.10	Tasas y permisos	123.38	
502.02.20.11	Patente municipal	0.00	
502.02.20.12	Registro Mercado Valores	0.00	
502.02.20.13	Contribucion Solidaria sobre las Utilidades	0.00	

AFPV

AFPV S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

Periodo entre enero y noviembre de 2025

502.02.20.14	Contribucion Solidaria sobre las Remuneraci	0.00		
502.02.20.15	Registro Mercantil del Canton Guayaquil	0.00		
502.02.20.16	CONTRIB. FINANC. SOLCA DIF.	436.18		
502.02.20.17	Registro de la Propiedad de Guayaquil	25.00		
502.02.21	DEPRECIACIONES		5,052.76	
502.02.21.01	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	5,052.76		
502.02.21.01.01	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	2,084.03		
502.02.21.01.02	MOBILIARIO Y EQUIPO	2,968.73		
502.02.22	AMORTIZACIONES		3,955.39	
502.02.22.01	INTANGIBLES	3,955.39		
502.02.23	GASTO DETERIORO:		10,080.00	
502.02.23.05	CUENTAS POR COBRAR	10,080.00		
502.02.23.05.01	CUENTAS POR COBRAR	0.00		
502.02.23.05.02	BAJAS DE CUENTAS POR COBRAR	10,080.00		
502.02.28	SUMINISTROS Y MATERIALES		2,159.90	
502.02.28.01	FORMULARIOS DE IMPRESIÒN	375.00		
502.02.28.02	RESMAS	510.00		
502.02.28.03	TONERS	973.00		
502.02.28.04	SUMINISTROS VARIOS	301.90		
502.02.29	OTROS GASTOS		96,795.41	
502.02.29.01	CARGOS BANCARIOS	1,989.00		
502.02.29.02	FOTOCOPIAS	0.00		
502.02.29.03	SERVICIOS VARIOS	57,796.79		
502.02.29.04	CAJA CHICA - GENERAL	33,634.90		
502.02.29.05	REEMBOLSO DE GASTOS	2,656.72		
502.02.29.06	CAFETERÌA	0.00		
502.02.29.07	LIMPIEZA	0.00		
502.02.29.08	Adecuaciones de Oficina	0.00		
502.02.29.09	Correo	0.00		
502.02.29.10	Libros, revistas y periòdicos	0.00		
502.02.29.11	SUSCRIPCIONES	600.00		
502.02.29.12	GASTOS VARIOS	118.00		
502.03	GASTOS FINANCIEROS			56,217.27
502.03.01	INTERESES		0.00	
502.03.01.04	OTROS INTERESES	0.00		
502.03.01.04.01	INTERESES TARJETA DE CREDITO	0.00		
502.03.03	POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE AD		0.00	
502.03.03.05	FIDEICOMISOS MERCANTILES	0.00		
502.03.03.05.01	FIDEICOMISOS MERCANTILES	0.00		
502.03.05	GASTOS POR SERVICIOS DE ASESORIA		56,217.27	
502.03.05.01	POR ASESORÍA	20,000.00		
502.03.05.04	OTROS	36,217.27		
502.03.05.04.01	ESTRUCTURACION DE FIDEICOMISOS	0.00		
502.03.05.04.02	HONORARIOS PERSONAS JURIDICAS	36,217.27		
502.04	OTROS GASTOS			186,375.18
502.04.02	OTROS		186,375.18	
502.04.02.01	GASTOS NO OPERACIONALES	144,423.39		
502.04.02.02	GASTOS NO DEDUCIBLES	41,215.72		
502.04.02.03	GASTOS FONDOS	736.07		

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

AFPV

AFPV S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

Periodo entre enero y noviembre de 2025

TOTAL GASTOS Y COSTOS	1,001,351.05
	==========
UTILIDAD DEL EJERCICIO	893,515.60

REPRESENTANTE LEGAL
AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

CONTADOR
AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Valores Expresados en Dólares

AFPV S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

		PERIODICIDAD		ANALISIS HORIZONTAL		ANALISIS VERTICAL	
		2024	2025			VARIAC. ABSLT	VARIAC. RELATV
ACTIVO							
101	**ACTIVO CORRIENTE**						
101.01	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	11.955,39	16.145,45	1%	1%	4.190,06	35%
101.02	**ACTIVOS FINANCIEROS**	827.463,74	1.524.130,12	51%	63%	696.666,38	84%
101.04	**SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**					-	
101.04.03	ANTICIPOS A PROVEEDORES	42.200,54	118.989,05	3%	5%	76.788,51	182%
101.05	**ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**					-	
101.05.01	CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	15.587,09	26.431,46	1%	1%	10.844,37	70%
101.08	**OTROS ACTIVOS CORRIENTES**					-	
101.08.02	ACCIONES	350.000,00	350.000,00	21%	14%	-	0%
102	**ACTIVOS NO CORRIENTES**					-	
102.01	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	15.928,92	59.960,32	1%	2%	44.031,40	276%
102.04	ACTIVO INTANGIBLE	18.383,97	35.430,32	1%	1%	17.046,35	93%
102.06	ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	348.393,91	293.415,04	21%	12%	-54.978,87	-16%
102.08	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	4.573,00	4.573,00	0%	0%	-	0%
	TOTAL ACTIVO	1.634.486,56	2.429.074,76	100%	100%	794.588,20	7,24
PASIVO							
201	**PASIVO CORRIENTE**						
201.03	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	125.136,77	101.962,64	36%	28%	-23.174,13	-19%
201.07	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	96.304,45	107.935,20	28%	30%	11.630,75	12%
201.08	OTRAS CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	-	9.000,00	0%	2%	9.000,00	-1,00
201.13	OTROS PASIVOS CORRIENTES	140,00	140,00	0%	0%	-	0%
202	**PASIVO NO CORRIENTE**					-	
202.07	PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	123.771,60	144.559,40	36%	40%	20.787,80	17%
	TOTAL PASIVO	345.352,82	363.597,24	100%	100%	18.244,42	-0,90
PATRIMONIO NETO							
301	**CAPITAL**						
301.01	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	800.000,00	800.000,00	62%	39%	-	0%
304	**RESERVAS**						
304.01	RESERVA LEGAL	29.460,41	100.835,47	2%	5%	71.375,06	242%
306	**RESULTADOS ACUMULADOS**						
306.01	GANANCIAS ACUMULADAS	165.489,50	272.552,09	13%	13%	107.062,59	65%
307	**RESULTADOS DEL EJERCICIO**						
307.01	GANANCIA NETA DEL PERIODO	294.183,83	892.089,96	23%	43%	597.906,13	203%
	TOTAL PATRIMONIO NETO	1.289.133,74	2.065.477,52	100%	100%	776.343,78	510%
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.634.486,56	2.429.074,76				

REPRESENTANTE LEGAL
AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

CONTADOR
AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

AFPV S.A.
ESTADO DE RESULTADO

		PERIODICIDAD		ANALISIS HORIZONTAL		ANALISIS VERTICAL	
INGRESOS		2024	2025			VARIAC. ABSLT	VARIAC. RELATV
	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS						
401.02	PRESTACION DE SERVICIOS						
401.02.04	OTROS	117.156,57	179.882,81	10%	9%	62.726,24	65%
401.06	INTERESES						
401.06.02	INTERESES Y RENDIMIENTOS FINANCIEROS	3.595,63	47.030,63	0%	2%	43.435,00	8%
401.09.02	POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN Y MANEJO	1.021.198,02	1.667.953,21	89%	88%	646.755,19	61%
	TOTAL INGRESOS	**1.141.950,22**	**1.894.866,65**	100%	100%		
GASTOS Y COSTOS							
502	GASTOS						
502.01	GASTOS DE VENTA	877,49	-	0%		-877,49	0%
502.02	GASTOS ADMINISTRATIVOS	743.045,76	758.708,60	88%	76%	15.662,84	0%
502.03	GASTOS FINANCIEROS	56.540,17	56.217,27	7%	6%	-322,90	0%
502.04	OTROS GASTOS	47.302,97	186.375,18	6%	19%	139.072,21	25%
				12%	24%		
	GASTOS TOTAL Y COSTOS	**847.766,39**	**1.001.301,05**				
	DEL	**294.183,83**	**893.565,60**				

REPRESENTANTE LEGAL
AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

CONTADOR
AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

AFPV, ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
PLANILLA DE INDICADORES

	2024	nov-25
INDICADORES DE LIQUIDEZ		
Capital de trabajo neto	(167.425)	(83.903)
Índice de liquidez corriente	0,24	0,62
INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO		
Pasivo Total / Activo Total (Endeudamiento)	21,13%	14,97%
Pasivo Total / Total Patrimonio (Apalancamiento)	0,27	0,18
Pasivo Total / Ventas		
INDICADORES DE RENTABILIDAD		
Costo de ventas / ventas	0,74	0,53
Margen bruto	174%	153%
Margen operacional	25,76%	47,16%
Gastos financieros / ventas	4,95%	2,97%
Margen neto	25,76%	47,16%
Utilidad neta / activo	18,00%	36,79%
Utilidad neta / caital suscrito y pagado	36,77%	111,70%
Utilidad por acción		
Utilidad neta / patrimonio	22,82%	43,26%
* Considera proyección del pago de participación a trabajadores e impuesto a la renta		
INDICADORES DE ROTACION		
Días de cobro	13	23
Días de inventario	-	-
Días de pago	-	-
Ciclo de recuperación de efectivo	-	-
RAZONES DE ACTIVIDAD		
Rotación sobre activos fijos	50,71	154,01
Rotación sobre activos totales	0,14	0,20
VENTAS EN UNIDADES MONETARIAS		
Ventas	1.141.950	1.894.867
COSTOS		
Fijos	538.468,63	517.215,88
Variables	309.297,76	484.085,17

REPRESENTANTE LEGAL
AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

CONTADOR
AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MOORE Ecuador

AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2024

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
RUC	-	Registro Único de Contribuyente
Fiduciaria	-	AFPV Administradora de Fondos y Fideicomiso S.A.

MOORE Ecuador

Moore & Asociados Cía. Ltda.
Q Av. Amazonas N21 - 147 y Robles,
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806
T +593 (2) 2525 547
Quito – Ecuador EC170526
G Av. Francisco de Orellana y Víctor
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras
Torre A, piso 4
T +593 (4) 2683 759
Guayaquil – Ecuador EC090506
ec.moore-global.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 28 de abril del 2025

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión con salvedad

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2024 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables materiales y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, excepto por lo indicado en la sección "Fundamentos de la opinión con salvedad", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. al 31 de diciembre de 2024, y el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamentos de la opinión con salvedad

De acuerdo a lo indicado en la Nota 18, al 31 de diciembre del 2024, a la Administradora le falta completar las inversiones propias que debe mantener en los Fondos que Administra.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría- NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la

MOORE Ecuador

Al Representante Legal de
AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 28 de abril del 2025

evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para expresar nuestra opinión.

Asuntos claves de auditoria

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2024. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asuntos significativos de auditoria	Como enfocamos los asuntos en nuestra en auditoría
Valuación de instrumentos financieros La Fiduciaria mantiene registrado en sus estados financieros como cuentas por cobrar aproximadamente US$597.892, netos de la provisión incobrable por US$12.262.	Nuestros procedimientos de auditoría consistieron en: • Entender y evaluar el proceso de políticas contables y de la estimación de deterioro de las cuentas por cobrar. • Obtener las bases de datos de cartera y efectuar el reproceso del análisis de antigüedad de la misma, validando la exactitud e integridad, e identificando además los rubros con mayor vencimiento que fueron sujetos de análisis. • Analizar junto con la administración de la Fiduciaria, los rubros con mayor antigüedad y las acciones tomadas por los mismos. En base a la información previamente adquirida, determinamos un indicador de deterioro independiente, la cual fue comparada con el análisis propio de la Fiduciaria, con el fin de determinar la razonabilidad y suficiencia de esta provisión.
Reconocimiento de ingresos La Fiduciaria reconoce sus ingresos cuando se ha dado el cumplimiento de sus obligaciones de desempeño para	Nuestros procedimientos de auditoría consistieron en: • Revisión de sumatoria de ingresos y verificación de secuencias. • Corte de facturación y notas de crédito

MOORE Ecuador

Al Representante Legal de
AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 28 de abril del 2025

Asuntos significativos de auditoria	Como enfocamos los asuntos en nuestra en auditoría
la transferencia al cliente de los servicios comprometidos.	• Revisión analítica de ingresos.

Otra información

La Administración de la Fiduciaria es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos. A la fecha de esta informe no hemos recibido esta información y es espera que sea puesta a nuestra disposición con posterioridad.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Fiduciaria, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoria de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Cuando obtengamos el informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, si existiera un error material en esta información, es nuestra obligación reportar este asunto a los Accionistas de la Fiduciaria.

Responsabilidades de la Administración de la Fiduciaria por los estados financieros

La Administración de AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Fiduciaria para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Fiduciaria o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Fiduciaria.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto

MOORE Ecuador

Al Representante Legal de
AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 28 de abril del 2025

grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Fiduciaria.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como la correspondiente información revelada por la Administración de la Fiduciaria.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas materiales sobre la capacidad de la Fiduciaria para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Fiduciaria deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Fiduciaria en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados

MOORE Ecuador

Al Representante Legal de
AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 28 de abril del 2025

y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia material del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Fiduciaria una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2024, sobre i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., se emiten por separado.

Moore Ecuador

OSCAR FERNANDO CASTELLANOS ROMERO

Firmado digitalmente por OSCAR FERNANDO CASTELLANOS ROMERO
DN: cn=OSCAR FERNANDO CASTELLANOS ROMERO, o=SECURITY DATA S.A. 2, ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE INFORMACION
Motivo: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha: 2025-04-30 12:29-05:00

Número de Registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760

Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

(5)

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024
(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Referencia a Notas	2024	2023	PASIVO Y PATRIMONIO	Referencia a Notas	2024	2023
Activos corrientes				**Pasivos corrientes**			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	11.956	6.286	Cuentas por pagar proveedores	12	125.137	54.942
Inversiones a valor razonable con cambios a resultados	10	202.833	16.446	Cuentas por pagar otras		140	-
Cuentas por cobrar clientes	7	585.630	467.554	Beneficios sociales	16	114.142	51.267
Cuentas por cobrar relacionadas	14	41.721	29.913	Impuestos por pagar	15	86.952	29.126
Anticipo a proveedores		28.077	19.083	**Total pasivos corrientes**		326.371	135.335
Cuentas por cobrar otras	8	11.534	14.303				
Impuestos por cobrar	15	4.630	5.680				
Total activos corrientes		886.381	559.265				
				Pasivos no corrientes			
Activos no corrientes				Jubilación patronal y desahucio	17	123.772	100.707
Propiedades y equipos	11	15.929	16.561	**Total pasivos no corrientes**		123.772	100.707
Inversiones	9	350.000	350.000				
Cuentas por cobrar relacionadas a largo plazo	14	348.394	280.488				
Intangibles	12	18.384	20.235	**Total pasivos**		450.143	236.042
Otros activos		4.443	4.443				
Total activo no corriente		737.150	671.727	**Patrimonio (según estado adjunto)**		1.173.388	994.950
Total activos		1.623.531	1.230.992	**Total del pasivo y patrimonio**		1.623.531	1.230.992

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Romina Sánchez
Apoderada General

CPA. Abraham Narvaez
Contador

(6)

AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2024	2023
Ingresos	20	1.119.581	801.504
Gastos administrativos	21	(845.381)	(752.075)
Utilidad operacional		274.200	49.429
Otros ingresos, neto		22.369	34.663
Gastos financieros		(2.385)	(2.089)
Utilidad antes del impuesto a la renta		294.184	82.003
Participación de trabajadores en utilidades	15	(44.127)	(12.302)
Impuesto a la renta	15	(71.618)	(21.846)
Utilidad neta		178.439	47.855

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Romina Sánchez
Apoderada General

CPA. Abraham Narvaez
Contador

(7)

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Resultados del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2022	800.000	24.675	122.418	947.093
Según Acta de Junta General del 17 de abril del 2023: Apropiacion de reserva legal		4.785	(4.785)	-
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio			47.855	47.855
Saldo al 31 de diciembre del 2023	800.000	29.460	165.488	994.950
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio			178.439	178.439
Saldo al 31 de diciembre del 2024	800.000	29.460	343.927	1.173.388

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Romina Sánchez
Apoderada General

CPA. Abraham Narvaez
Contador

(8)

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2024	2023
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Recibido de clientes y otras cuentas por cobrar		946.928	678.005
Pagado a proveedores, relacionadas y otros		(749.833)	(878.617)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		197.095	(200.612)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones propiedades y equipos e intangibles	11	(5.038)	(5.553)
Inversiones	10	(104.435)	(994)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(109.473)	(6.547)
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		87.622	(207.159)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		15.358	222.517
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	102.980	15.358

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Romina Sánchez
Apoderada General

CPA. Abraham Narvaez
Contador

AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. fue constituida bajo la denominación de "Banaunion Administradora de Fondos" S.A., mediante escritura pública del 14 de julio de 1994 en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, mediante resolución No 96-2-1-1-32-92 de la Superintendencia de Compañías modificó su denominación a Compañía AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Mediante resolución del 11 de enero del 2021 No SCVS. INMV. DNAR 17.001607 emitida por la Superintendencia de Compañía Valores y Seguros se resuelve aprobar el cambio de denominación a AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A, la reforma de su objeto social y el aumento de capital suscrito.

Mediante Junta General Extraordinaria de accionistas de la Compañía celebrada el 9 de marzo del 2020, resolvió por unanimidad que se reforme el estatuto social, en lo referente al objeto social, capital autorizado, suscrito y pagado, y aspectos relacionados con el comité de inversiones, cuya copia certificada del acta forma parte de la escritura otorgada en 11 de marzo del 2020.

Su objeto principal es la administración de negocios fiduciarios y actuar como agente de manejo en proyectos de titularización de conformidad con la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero y los pertinentes Reglamentos expedidos por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. La Fiduciaria debe cumplir sus responsabilidades como fiduciario, según lo estipulado en los contratos de Fideicomisos y las normas legales y reglamentarias que rigen la actividad.

AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A se encuentra inscrita en el catastro público del Mercado de Valores como administradora de Fondos y sus reglamentos de operación bajo el No 94-2-8-AF-008 y autorizada únicamente para administrar negocios fiduciarios.

1.2 Administración de fondos de inversión

Mediante guía No. 103543-0041-21, se solicitó la aprobación del Reglamento Interno y del formato del contrato de Incorporación del Fondo de Inversión Administrado Efectivo, Administrado y Multiplica y la respectiva inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores de dicho fondo y de los referidos documentos; así como la autorización de funcionamiento del supradicho fondo de inversión administrado efectivo, mediante resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2022-0059 de fecha marzo 4 de 2022.

Mediante trámite No. 18414-0041-23, solicitó la aprobación del Reglamento Interno y del formato del Contrato de Incorporación del Fondo de Inversión Administrado Activo y la respectiva inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores de dicho fondo y de los referidos documentos; así como la autorización de funcionamiento del supradicho Fondo de Inversión Administrado, mediante resolución No. SCVS-DNAR-2023-00037490 de fecha abril 11 de 2023.

Mediante trámite de guía No. 18414-0041-23, solicitó la aprobación del Reglamento Interno y del formato del Contrato de Incorporación del Fondo de Inversión Administrado Ganancia, y la respectiva inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores de dicho fondo, y de los referidos documentos; así como la autorización de funcionamiento del supradicho Fondo de Inversión Administrado, mediante resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2023-00037503 de fecha abril 11 de 2023.

Mediante trámite de guía No. 103543-0041-21, solicitó la aprobación del Reglamento Interno y del formato del Contrato de Incorporación del Fondo de Inversión Administrado Multiplica, y la respectiva inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores de dicho fondo, y de los referidos documentos; así como la autorización de funcionamiento del supradicho Fondo de Inversión Administrado, mediante resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2022-00001832 de fecha marzo 10 de 2022.

Mediante trámite de guía No. 103543-0041-21, solicitó la aprobación del Reglamento Interno y del formato del Contrato de Incorporación del Fondo de Inversión Administrado Liquidez, y la respectiva inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores de dicho fondo, y de los referidos documentos; así como la autorización de funcionamiento del supradicho Fondo de Inversión Administrado, mediante resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2022-00001831 de fecha marzo 10 de 2022.

Mediante oficio No. UGR-DG-2023-0295-O, emitido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros SCVS, sobre el proceso coactivo No. 023-2004 con fecha 31 de octubre del 2023 se indicó que la compañía AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., actualmente no es deudora del Fideicomiso AGD por lo cual la Superintendencia de Bancos dispuso levantar las medidas precautelares dictadas en el auto pago el cese de la retención de dineros o valores de cuentas bancarias y de la prohibición de enajenar de los vehículos registrados a nombre del coativado y su representante legal la Compañía AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.,

1.3 Situación financiera del País

La economía ecuatoriana presentaba desafíos importantes para el año 2024, sin embargo la creciente ola de inseguridad provocada por el crimen organizado, la crisis energética agravada por una de las sequias más fuertes de los últimos años, que llevaron a mantener cortes de energía en todos los sectores, y la reducción significativa de la inversión extranjera, fueron factores determinantes que afectaron negativamente toda actividad económica en el País.

Si bien el sector exportador mantuvo un desempeño positivo, el consumo interno y las importaciones tuvieron una contracción importante, sobre todo en el último semestre del año, lo cual influyó en la desaceleración de la economía ecuatoriana que proyecta un decrecimiento de hasta el -2%, con un índice de inflación para el año 2024 del 0,53%.

Por su parte el Gobierno Nacional enfocó sus esfuerzos en controlar el importante déficit fiscal, limitando la inversión, focalizando subsidios y aplicando reformas tributarias relacionadas al incremento del IVA, ISD y la creación de nuevos impuestos a las empresas, con el fin de mejorar la liquidez y mantenerse alineado a los programas acordados con Organismos Multilaterales de Crédito internacionales.

La Administración Fiduciaria considera que Estas situaciones no representaron impactos significativos en los estados financieros y operaciones de la Compañía.

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2024, han sido emitidos con la autorización de la Gerencia General de fecha 28 de abril del 2025 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2024 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2024 y 2023 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), que fueron adoptadas en Ecuador, y, por las disposiciones establecidas en el Oficio SCVS-INMV-2017-00060421-OC del 28 de diciembre del 2017 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el cual es establece que la República del Ecuador cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad, que se pueden asociar al concepto de mercado amplio, y que tal criterio deberá ser considerado para el cálculo de las provisiones de jubilación patronal y desahucio, en específico respecto de la enmienda a la NIC 19 “Beneficios a empleados”, vigente a partir del 1 de enero del 2016.

En función a lo anterior y tal como se describe con más detalle en la Nota 2.13(b), la Compañía, al 31 de diciembre del 2024 y 2023, realizó el cálculo actuarial con la tasa de descuento de bonos corporativos locales del 9,55% y 9,69%, respectivamente, lo cual difiere de la referida enmienda a la NIC 19, donde se establece utilizar las tasas de los bonos empresariales de alta calidad de la moneda vigente en el país, que en este caso corresponda a la tasa de los Estados Unidos de Norteamérica.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2024:

- NIC 1 – Enmienda. Mejora la información que proporciona la entidad para aplicar pasivos derivados y revisa la clasificación de dichos pasivos como corrientes o no corrientes.

- NIIF 16 – Enmienda. Se añade los requerimientos de medición posterior para las operaciones de venta con arrendamiento posterior.

- NIC 7 / NIIF 7- Enmienda. No tiene impacto en los importes reconocidos, sin embargo, se requieren divulgaciones adicionales sobre los acuerdos de financiación con proveedores.

Adicionalmente, en noviembre de 2021, la Fundación IFRS creó el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB), publicando a la fecha los siguientes estándares de aplicación a partir del año 2024:

- NIIF S1 – Nueva norma. Requiere que una entidad revele información sobre todos los riesgos relacionados con la sostenibilidad y oportunidades que se podrían esperar afecten los flujos de efectivo de la entidad, su acceso a la financiación o costos de capital a corto, mediano o largo plazo.

- NIIF S2 - Nueva norma. Requiere que una entidad revele información sobre riesgos y oportunidades relacionados con el clima y su posible afectación en los flujos de efectivo de la entidad.

En relación a los dos estándares antes referidos, la Superintendencia de Compañías no ha confirmado formalmente su aplicación ni su fecha de implementación.

Normas por adoptar según plazo establecido

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 21	Enmienda. Ausencia de convertibilidad. Requisitos de conversión de la moneda de una economía no hiperinflacionaria a una moneda de una economía hiperinflacionaria y su tipo de cambio al contador a utilizar.	1 de enero del 2025
NIIF 7 y NIIF 9	Enmienda. Aclaración de la clasificación de los activos financieros con características ambientales, sociales, de gobierno corporativo y otras similares; y cuando dichos activos pueden seguir clasificándose a coste amortizado, en lugar de hacerlo a valor razonable con cambios en resultados. Y la fecha en que se da de baja un activo o pasivo financiero, cuando la liquidación se realiza mediante transferencias electrónicas.	1 de enero del 2026
NIIF 18	Reemplaza NIC 1 Presentación de estados financieros. Mejora comparabilidad del estado de resultados; mayor transparencia de las medidas de desempeño de la entidad; orientación sobre el nivel de agregación o desegregación requerido en los estados financieros.	1 de enero del 2027
NIIF 19	Subsidiarias sin responsabilidad pública - Información a revelar. Este grupo de subsidiarias podrá aplicar los requisitos de reconocimiento y medición de todas las NIIF existentes de forma limitada.	1 de enero del 2027
Enmiendas anuales - volúmen 11		
NIIF 1	Enmienda. Contabilización de cobertura por parte de un adoptante por primera vez.	1 de enero del 2026
NIIF 7	Enmienda. Contabilización de la ganancia o pérdida en la baja de cuentas.	1 de enero del 2026
NIIF 9	Enmienda. Baja en cuentas de pasivos por arrendamientos y revelación de la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de la transacción.	1 de enero del 2026
NIIF 10	Enmienda - Determinación de un "agente de facto"	1 de enero del 2026
NIC 7	Enmienda. Método del costo	1 de enero del 2026

La Fiduciaria estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto material en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Fiduciaria.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Fiduciaria se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Fiduciaria.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Fiduciaria clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a costo amortizado”, “activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral” y “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a costo amortizado” y “pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados”.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, la Fiduciaria mantiene activos financieros en las categorías de "activos financieros a costo amortizado" y "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados" y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de "pasivos financieros a costo amortizado". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos

(b) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Comprenden los activos financieros que no califican para ser designados como costo amortizado y como activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (ORI). Las inversiones en unidades de participación se miden a valor razonable con cambios en resultados y sus pérdidas o ganancias se reconocen en el resultado del periodo a menos que la Compañía haya elegido presentar las ganancias y pérdidas de estas inversiones en otro resultado integral. Estos activos se muestran como activos corrientes ya que su disponibilidad para efectuar rescates, no superan los 360 días.

(c) Pasivos financieros al costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Fiduciaria reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera solo cuando se convierta en una parte según las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como

parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Fiduciaria registros los instrumentos financieros como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros al costo amortizado:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas). Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. En específico, la Fiduciaria presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

i) Cuentas por cobrar clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la prestación de servicios en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 90 días menos la provisión por deterioro correspondiente.

ii) Cuentas por cobrar partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por préstamos financieros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

iii) Cuentas por cobrar otras: Estas cuentas corresponden a préstamos realizados a los fideicomisos, con el fin de cubrir los gastos que estos generan. Estos préstamos esperan ser cobrados en su totalidad al finalizar el año en curso.

(b) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Posteriormente a su reconocimiento inicial se mide al valor razonable con cambios en los resultados integrales del año. Con base en las variaciones del patrimonio neto de cada fondo de inversión, de acuerdo con las unidades de participación correspondientes. Los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados.

i) Inversiones en unidades de participación: Corresponden a inversiones en unidades de participación en los fondos administrados, las cuales se miden posteriormente al valor razonable y su efecto se reconoce como otros ingresos en el estado de resultados. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en "ingresos de actividades ordinarias" utilizando el método de tasa de interés efectiva.

(c) Pasivos financieros al costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Fiduciaria presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por pagar proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 60 días.

(ii) Cuentas por pagar otras: Corresponde principalmente a valores entregados por clientes, los cuales son utilizados para cancelar gastos varios que se generan al momento de constituir un fideicomiso.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

En razón de que no existen componentes de financiamiento significativos, para las cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas, se registra el deterioro por pérdidas crediticias esperadas de sus cuentas por cobrar comerciales y a partes relacionadas, utilizando el enfoque simplificado, permitido por la NIIF 9, mediante el cual las pérdidas por deterioro son reconocidas desde el registro inicial de los mencionados activos financieros, considerando una matriz de provisiones por tramos, en los que se aplican porcentajes fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago. Ver además Nota 7.

Esta matriz de provisiones por tramos se fundamenta sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras, incluyendo además la determinación de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022 comprenden US$12.262 y US$33.068. Dichos registros se presentan deduciendo el rubro de cuentas por cobrar clientes.

Si, en un periodo posterior, el monto de las pérdidas crediticias esperadas disminuye, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

La Administración de la Fiduciaria, considera que la estimación por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2024 y 2023, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a esa fecha.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Fiduciaria transfiere el activo a un tercero liquidándolo. Un pasivo es

eliminado cuando las obligaciones de la Fiduciaria se han extinguido, esto es, cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

2.6 Impuestos por recuperar

Corresponden principalmente a retenciones del IVA que serán recuperadas en un período menor a 12 meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Propiedades y equipos

La propiedad y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Fiduciaria y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

La depreciación de la propiedad y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Fiduciaria estima que el valor de realización de sus equipos al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

Tipo de bienes	Número de años
Equipos de computación	3
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

2.8 Activos intangibles

Los activos intangibles tienen una vida útil definida y se registran al costo menos su amortización acumulada. Se incorporan principalmente en este rubro los costos de

adquisición, desarrollo y mantenimiento del programa informático. La amortización se calcula usando el método de línea recta para asignar su costo a resultados en el término de su vida útil estimada (10 años).

2.9 Inversiones en subsidiarias y afiliadas

Son subsidiarias las entidades que son controladas por la Fiduciaria, por lo cual posee el poder para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

Son asociadas las entidades sobre las cuales la Compañía tiene influencia significativa, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de la misma; es decir, poder de intervenir en las decisiones de las políticas financieras y operacionales.

Política del costo:

Luego del reconocimiento inicial, las inversiones en subsidiarias son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas de deterioro de valor. Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias son reconocidos por la Fiduciaria en los resultados de los estados financieros separados en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos.

2.10 Deterioro de activos no financieros (Propiedades y equipos, intangibles e inversiones en subsidiarias)

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedad y equipo), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la empresa.

2.11 Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

(i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tarifa general de impuesto del 25%, la cual se incrementa 2 puntos porcentuales cuando los beneficiarios finales estén domiciliados en paraísos fiscales, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente; o haya incumplido su deber de informar el anexo de composición accionaria.

(ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

(i) las diferencias temporarias deducibles;
(ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
(iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.12 Beneficios a empleados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

(i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas y de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.

(ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

(iii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

(b) Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Fiduciaria determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de conmutación actuarial equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno local, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Para el año 2024 la tasa utilizada por el actuario de la Compañía es del 9,55% (2023: 9,69%) de conformidad con el oficio SCVS-INMV-2020-00060421-OC de fecha 28 de diciembre del 2017 emitido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el cual establece que la República del Ecuador cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad, que se pueden asociar al concepto de mercado amplio, lo cual difiere de la enmienda a la NIC 19 antes citada.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Fiduciaria.

2.13 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de bienes o servicios realizados en el curso ordinario de las operaciones de la Fiduciaria. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

No existen componentes de financiamiento significativo dado que las ventas se realizan a al contado a terceros, lo cual es considerado consistente con las prácticas locales.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Fiduciaria, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando se cumplan los criterios descritos para cada línea de negocio.

El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. La Fiduciaria basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

Venta de servicios:

Los ingresos provenientes de servicios de administración Fiduciaria, correspondientes a contratos a precios fijos, que se reconocen en el período en el que se prestan, considerando el grado de terminación de la prestación al cierre del año (método del porcentaje de terminación).

Comisiones ganadas:

La Fiduciaria reconoce el ingreso por estas comisiones conforme el servicio es ejecutado, siempre que el importe de las mismas se pueda valorar con fiabilidad y sea probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la Fiduciaria. El porcentaje y forma de cálculo de las comisiones es de libre fijación, y se establecen en las normas internas de cada negocio fiduciario.

2.15 Costos y gastos

Los gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (riesgo de valor razonable por tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgos a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

Durante el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo del valor razonable por tipo de interés

Inversiones: Los instrumentos financieros que generan intereses corresponden principalmente a las inversiones al valor razonable que mantienen rendimientos variables según los rendimientos del fondo y que exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre su valor razonable; sin embargo, la Administración estima que este riesgo es poco significativo porque no se esperan variaciones relevantes entre el valor razonable de estos activos con relación a la participación según el rendimiento del fondo tomando en consideración su naturaleza. Las inversiones al costo amortizado que corresponden a certificados de depósitos, mantienen tasas fijas establecidas al momento de la contratación.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de administración y finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las inversiones a valor razonable con cambios en resultados y en las cuentas por cobrar otras.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "AA".

La Fiduciaria mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

	Calificación (1)	
Entidad financiera	**2024**	**2023**
Banco Bolivariano C.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco Comercial Manabí S.A.	AA	A+

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2024. Fuente: Superintendencia de Bancos.

Respecto a sus clientes las políticas de crédito de la Fiduciaria están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio de la Fiduciaria para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

(a) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales.

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Fiduciaria al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Fiduciaria monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 fueron los siguientes:

	2024	2023
Cuentas por pagar proveedores y otras	125.277	54.942
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(11.956)	(6.286)
Deuda neta	113.321	48.656
Total patrimonio	1.173.388	994.950
Capital total	1.286.709	1.043.606
Ratio de apalancamiento	**9%**	**5%**

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Fiduciaria se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Fiduciaria y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

La principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentra relacionada con el siguiente concepto:

(a) Deterioro de cuentas por cobrar: La Compañía decidió aplicar el "enfoque simplificado", para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cliente. El deterioro de cuentas por cobrar se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos. Ver Nota 2.5.3.

(b) Vida útil de la propiedad y equipos: Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año. Ver Nota 2.7.

(c) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. Ver Nota 2.12.

(d) Deterioro de activos no financieros: El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.10.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2024 Corriente US$	2023 Corriente US$
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	11.956	15.358
Cuentas por cobrar clientes y otras	597.164	481.857
Cuentas por cobrar relacionadas	41.721	29.913
Activos financieros medidos a valor razonable		
Inversiones a valor razonable	202.833	16.446
Total activos financieros	853.674	543.574
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar proveedores y otras	125.277	54.942
Total pasivos financieros	125.277	54.942

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar, efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por pagar y otras se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2024	2023
Caja	200	200
Bancos locales	11.756	6.086
	11.956	6.286

(1) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, incluyen fondos mantenidos en bancos locales los cuales son de libre disponibilidad.

7. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Composición:

	2024	2023
Clientes (1)	597.892	500.622
Menos provisión para cuentas incobrables (2)	(12.262)	(33.068)
Total	585.630	467.554

(1) Incluye principalmente saldos con Constructora Covigon C.A., por US$352,063, Asesores y Consejeros Aconsec Cía. Ltda. US$86.000 y Delcorp S.A. US$27.400.

Ver antigüedad de cartera al 31 de diciembre a continuación:

	2024	2023
Cartera corriente	17.489	-
Vencidas		
De 0 a 30 dìas	90.181	104.038
De 31 a 60 días	6.281	16.195
De 61 a 90 días	5.000	3.072
De 91 a 120 días	7.545	1.521
De 121 a 180 días	5.964	7.589
De 181 a 360 días	33.944	5.309
Más de 360 días	431.488	362.898
	597.892	500.622

(2) Los movimientos de la provisión por deterioro para cuentas por cobrar es como sigue:

	2024	2023
Saldo inicial	33.068	33.831
(-) Bajas (i)	(20.805)	(762)
Saldo final	12.262	33.068

(i) Corresponde a la baja de clientes que mantenían una antigüedad mayor a 5 años.

8. CUENTAS POR COBRAR OTRAS

Composición:

	2024	2023
Prestamos a terceros	11.194	13.963
Fideicomiso AGD	340	340
	11.534	14.303

9. INVERSION EN ACCIONES

Composición:

	2024	2023
Acciones	350,000	350,000

(1) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, corresponden a 700 acciones ordinarias de la compañía Lotec S.A., cuyo valor nominal es de USD1, cedidas con fecha 4 de marzo del 2021 por el Sr. Oscar Vernaza Ghiglione a favor de la Fiduciaria y por el valor de US$350,000. Con esta cesión, la Compañía pasó a ser el accionista mayoritario con una participación del 87.5%.

10. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

Composición:

	Rendimiento anual	2024	2023
Fondo de Inversion Administrado Multiplica	7,25%	74.291	6.867
Fondo de Inversion Administrado Liquidez	6,00%	77.307	3.630
Fondo de Inversion Administrado efectivo	6,50%	13.717	5.442
Fondo de Inversion Administrado Activo	7,00%	12.941	102
Fondo de Inversion Administrado Ganancia	-	24.577	405
		202.833	16.446

(1) A diciembre del 2024 y 2023 corresponde a los Fondos de inversión que fueron constituidos en el 2022 y 2023 correspondiente al nuevo giro de negocio que implementa la Fiduciaria como administradora de Fondos, la misma que debe mantener inversiones generando rendimientos a un plazo de permanencia mínima de 30, 90, 180, 365 días y 36 meses.

11. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Composición:

(Véase página siguiente)

	2024	2023
Muebles y enseres	109.396	109.396
Maquinaria y equipo	22.879	22.673
Equipo de computación	56.802	52.168
	189.077	184.237
Depreciación acumulada	(173.148)	(167.677)
	15.929	16.560
Movimiento:		
Saldo inicial	16.561	15.175
Adiciones	4.839	5.553
(-) Depreciaciones	(5.471)	(4.167)
	15.929	16.561

12. ACTIVO INTANGIBLE

Composición:

	2024	2023
Licencia Software	42.627	42.627
Amortización acumulada	(24.243)	(22.392)
Valor en libros	18.384	20.235

13. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Composición:

	2024	2023
Tarjetas de crédito	51.308	42.109
Constructora Covigón S.A.	13.000	-
Junta de Beneficencia de Guayaquil	5.704	9.183
Otros menores	55.125	3.650
	125.137	54.942

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2024 y 2023 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Subsidiaria, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

(a) Saldos

Cuentas por cobrar corriente	Relación	Transacción	2024	2023
Oscar Vernaza	Accionista	Anticipo de dividendos	27.597	27.563
Oscar Vernaza	Accionista	Anticipo	14.124	2.350
			41.721	29.913
Cuentas por cobrar no corriente				
Oscar Vernaza	Accionista	Préstamos	348.394	280.488
			348.394	280.488

15. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2021 al 2024 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2024 y 2023 se determinó como sigue:

	2024	2023
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	294.184	82.003
Menos - Participación a los trabajadores	(44.128)	(12.302)
Utilidad antes de impuesto a la renta	250.056	69.701
(+) Gastos no deducibles (1)	36.418	29.597
Utilidad tributaria	286.474	99.298
Tasa	25%	22%
Impuesto a la renta determinado	71.619	21.846

(1) Al 31 de diciembre del 2024 corresponde principalmente a gastos por jubilación patronal y desahucio US$ 24.936 (2023: US$22.691) y gastos no operacionales.

	2024	2023
Impuesto a la renta corriente causado	71.619	21.846
Menos		
Retenciones en la fuente efectuadas	(10.956)	(10.057)
Crédito tributario por estabilidad laboral	(3.178)	-
Impuesto a la renta por pagar	57.485	11.789

(c) Impuesto por recuperar y pagar

Composición:

	2024	2023
Impuestos por recuperar:		
Iva en compras	4.630	5.625
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	-	55
	4.630	5.680
Impuestos por pagar:		
Impuesto a la renta por pagar (1)	63.699	17.292
IVA cobrado	10.342	2.335
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	9.383	4.622
Retenciones en la fuente IVA	3.528	4.877
	86.952	29.126

(1) Corresponde al saldo pendiente relacionado con el convenio de pago del impuesto a la renta del ejercicio 2022 Y 2023, establecido a un plazo de 12 meses.

(d) Otros asuntos- cambios en la legislación

En el Sexto Suplemento N.º 478 del Registro Oficial del 16 de enero del 2024, se publica la Resolución Nro. NAC-DGERCGC24-00000003 por parte del Servicio de Rentas Internas, mediante la cual expide regulaciones aplicables a la auto retención del impuesto a la renta a cargo de las sociedades calificadas como grandes contribuyentes, entre algunos de sus aspectos están los porcentajes de auto retención agrupados según su actividad económica habitual.

Ley Orgánica para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica, entró en vigencia el 12 de marzo del 2024 en Registro Oficial No. 516, entre las principales reformas se incluyen:

Impuesto al valor agregado (IVA)

- La tarifa del IVA se fijó en 15% desde el 1 de abril del 2024, vía Decreto Ejecutivo.
- Tarifa de 5% de IVA en las transferencias locales de materiales de construcción.

Contribución temporal para Bancos y Cooperativas de Ahorro

- Se establece una contribución temporal para los Bancos y Cooperativas de Ahorro y Crédito residentes en Ecuador, así como de sucursales extranjeras que hubieren tenido una utilidad gravable en el ejercicio 2023. La tarifa será del 5% al 25% dependiendo del monto de utilidades.
- La declaración y pago se realizará hasta el 31 de mayo del 2024.
- No será deducible del impuesto a la renta y no está sujeta a facilidades de pago.

Contribución temporal para Sociedades

- Se establece una contribución temporal para los ejercicios 2024 y 2025, sociedades residentes en Ecuador y los establecimientos permanentes, que obtuvieron ingresos gravados en el ejercicio 2022.

- La tarifa es del 3,25% sobre las utilidades gravables del ejercicio 2022.
- La declaración y pago se realizará por única vez hasta el 31 de marzo del 2024 y 31 de marzo del 2025.
- No será deducible del impuesto a la renta y no está sujeta a facilidades de pago.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) se establece en el 5%, misma que entrará en vigor desde el 1 de abril de 2024.
- El Presidente de la República tiene la potestad de ajustar la tarifa del ISD según sectores o variables específicas, pero en ningún caso podrá superar el 5%.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 325, del 11 de julio de 2024: se reduce la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) al 0% para las transferencias, envíos o traslados de divisas al exterior por importaciones de combustibles derivados de hidrocarburos, biocombustibles, gas licuado de petróleo y gas natural, siempre y cuando las importaciones estén destinadas al consumo interno en el país.

Reglamento General de Aplicación a la Ley Orgánica para el Fortalecimiento de las Actividades Turísticas y Fomento del Empleo y otras reformas. Mediante Decreto Ejecutivo No. 333, de 12 de julio de 2024, se expidió el Reglamento General de Aplicación a la Ley Orgánica para el Fortalecimiento de las Actividades Turísticas y Fomento del Empleo:

Reformas al Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno:

Impuesto a la Renta:

- Retención 15% de Impuesto a la Renta prestadores de servicios turísticos.
- Nuevas inversiones para el sector de turismo: el contribuyente podrá acceder a una exoneración del impuesto a la renta respecto las inversiones realizadas, que podrá ser aplicado durante 7 años o hasta completar el monto total de la inversión.
- Deducción adicional: por la adquisición de sistemas de alarmas, servicios de personal de seguridad y cámaras de vigilancia. En cuanto a la contratación de servicios de personal de seguridad, podrá considerarse a nuevos contratos o preexistentes en cuya ejecución se encuentre comprendido el periodo 2024.

Régimen Compañía Foránea Controlada (CFC):

- Régimen CFC: Las personas naturales residentes fiscales en el Ecuador que sean beneficiarios finales de compañías residentes en el exterior. Debe entenderse por tasa impositiva efectiva de Impuesto a la renta o impuesto de naturaleza idéntica o análoga, de la compañía del exterior, al resultado de dividir el Impuesto a la renta causado para los ingresos gravados totales, del ejercicio fiscal inmediato anterior. El Impuesto a la renta causado es igual al producto de la base imponible por la tarifa de impuesto aplicada.

- Participación efectiva: Para efectos de aplicación del Régimen Compañía Foránea Controlada, se entenderá que el porcentaje de participación efectiva será el correspondiente al promedio anual de las participaciones registradas al final de cada

mes en los que tenga una participación, correspondiente al ejercicio fiscal que aplique para la respectiva compañía foránea controlada.

- Amortización de pérdidas: podrá disminuirse de la base imponible positiva declarada por dicha compañía, hasta dentro de los 5 ejercicios fiscales siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que tal amortización no sobrepase del 25% de la base imponible resultante en el respectivo ejercicio correspondiente a la CFC.

Impuesto al Valor Agregado:

- Devolución de IVA, Personas con Discapacidad y Tercera Edad: Tienen derecho a la devolución del IVA en la adquisición de bienes y servicios de primera necesidad de uso o de consumo personal, siempre que estas adquisiciones se realicen en establecimientos autorizados por la administración tributaria.

- Los sujetos pasivos podrán solicitar la devolución del crédito tributario originado por retenciones de IVA que le hayan sido practicadas hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.

- Reducción de la tarifa del IVA para actividades turísticas: Las personas naturales o sociedades podrán acogerse a la reducción de la tarifa del Impuesto al Valor Agregado (IVA) (al 8%) durante los feriados nacionales o locales.

Otras disposiciones:

- Tarifas sobre galón de combustible: La reducción del 5% sobre el valor de cada galón de combustible y lubricantes de aviación que se expenda en el país para el uso de toda aeronave en servicio comercial internacional se aplicará de acuerdo al detalle fijado en el reglamento.

Mediante Resolución Nro. NAC-DGERCGC24-00000033 el 17 de septiembre del 2024, el Servicio de Rentas Internas establece las condiciones, los plazos y las excepciones para informar la composición societaria y beneficiarios finales, así como aprueba el "Reporte de Beneficiarios Finales y de Composición Societaria REBEFICS" y su contenido.

Decreto Ejecutivo No. 411 del 4 de octubre de 2024: reformó el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno incluyendo a la importación y venta local de generadores eléctricos en todas sus formas y gamas, sus partes y piezas, dentro de los bienes gravados con tarifa 0% de Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Decreto Ejecutivo No. 468 / Acuerdo Ministerial No. 047, emitido el 01 de diciembre de 2024: dispuso modificar la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) para el año 2025, acorde a las siguientes tarifas: Subpartidas arancelarias del sector farmacéutico 0%, Subpartidas arancelarias de otros sectores productivos: 2,5%.

Adicionalmente, debido a la crisis energética, se fijó una tarifa del 0% para el ISD aplicable a ciertas importaciones durante enero, febrero y marzo de 2025.

Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones del Ecuador, publicada mediante Registro Oficial No. 699 de 09 de diciembre de 2024. Entre las principales reformas se incluyen:

- Crédito Tributario de IR: Los empleadores que no hayan desvinculado de su nómina a trabajadores durante los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2024, gozarán de un crédito tributario para el ejercicio fiscal 2024 por el valor equivalente a un porcentaje del aporte patronal al IESS, según la tabla definida.
- Plan excepcional de pagos: El SRI podrá aceptar un plan de pagos de hasta 12 meses para obligaciones fiscales que se encuentre en mora al 31 de octubre de 2024.
- Se condona la obligación tributaria correspondiente al Impuesto a la Renta de los ejercicios 2022 y 2023 a cargo de los contribuyentes sujetos al régimen RIMPE-negocio popular.
- A partir del ejercicio fiscal 2024, estarán exonerados para fines de la determinación y liquidación del impuesto a la renta, los ingresos generados por la enajenación ocasional de inmuebles de personas jurídicas o naturales.
- Se remite el 100% de los intereses, multas, recargos, costas y todos los accesorios derivados de tributos cuya administración y recaudación corresponda a los Gobiernos Autónomos Descentralizados (pago hasta el 30 de junio de 2025).

De acuerdo con la Gerencia de la Fiduciaria, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

16. PROVISIONES

Composición y movimiento:

	Saldos al inicio	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldos al final
Año 2024				
Corriente				
Beneficios a empleados (1)	51.267	541.321	(478.446)	114.142
No corriente				
Jubilación patronal	70.668	18.865	(316)	89.217
Desahucio	30.039	6.070	(1.554)	34.555
	100.707			123.772
Año 2023				
Corriente				
Beneficios a empleados (1)	66.785	396.489	(412.007)	51.267
No corriente				
Jubilación patronal	78.548	17.880	(25.760)	70.668
Desahucio	26.123	4.341	(425)	30.039
	104.671			100.707

(1) Incluye principalmente décimos por US$24.770 (2022: US$14.155) y aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por US$5.901.

17. BENEFICIOS A EMPLEADOS - JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Un resumen del pasivo a largo plazo es como sigue:

	2024	2023
Jubilación patronal	89,217	70,668
Bonificación por desahucio	34,555	30,039
	123,772	100,707

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2024 y 2023, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que a dichas fechas se encontraban prestando servicios para la Fiduciaria.

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	2024	2023
Tasa de descuento	9.55%	9.69%
Tasa de incremento salarial	2.30%	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	1.33%	1.33%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	12.06%	11.87%
Vida laboral promedio remanente	7.18	7.36

(1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

Los movimientos de la provisión por jubilación patronal y desahucio son los siguientes:

	2024	2023
Saldo inicial	100.707	104.671
Costo laboral por servicios actuales	10.167	22.692
Costo financiero	9.759	-
Pérdida actuarial	4.156	(25.720)
Beneficios pagados	(700)	(425)
Reverso de provisión	(317)	(511)
Saldo final	123.772	100.707

18. PATRIMONIO

Cumplimiento de límites legales

Al 31 de diciembre del 2024 la Administradora está sujeta a las siguientes limitaciones legales:

(Véase página siguiente)

- Para las Administradoras de fondos y fideicomisos que tenga como objeto social la administración de fondos de inversión, representación de fondos internacionales de inversión, la administración de negocios fiduciarios y de procesos de titularización, el capital mínimo suscrito y pagado en numerario en su totalidad es de ochocientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US$800.000). La Fiduciaria mantiene el capital requerido.
- La Administradora deberá mantener invertido al menos el 50% de su capital pagado en unidades de los fondos que administre, sin superar el 30% del patrimonio neto de cada fondo.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023 emisión del presente informe, a la Fiduciaria le falta completar el porcentaje de inversiones propias requeridas en unidades de los fondos que administra de acuerdo con la normativa vigente.

En cumplimiento de lo anterior, la Administradora ha mencionado que destinará recursos de la compañía a los fondos que administra, así como los valores producto de la recuperación de cartera que se encuentra realizando.

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023 el capital autorizado de la Fiduciaria es de US$800.000 del cual se encuentra suscrito y pagado en su totalidad (que comprenden 800.000 acciones ordinarias y nominativas de US$1 cada una. Tal como se detalla a continuación:

Nombre	Nacionalidad	Acciones	%
Cosmopolitan Enterprise CDR S.A.	Costa Rica	800.000	100%
		800.000	100%

19. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Fiduciaria debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, la reserva constituida alcanza el 3.68 % (2023:3.68%) del capital suscrito. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Fiduciaria ha reservado el porcentaje requerido por la Ley.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

20. INGRESOS

	2024	2023
Comisiones ganadas (1)	1.119.581	801.504
Otros ingresos	22.369	34.663
	1.141.950	836.167

Composición:

	2024	2023
Fideicomisos mercantiles	622.674	626.704
Servicios por Administracion de Fondos	364.750	95.609
Negocios Fiduciarios	117.157	79.191
Encargos fiduciarios	15.000	-
	1.119.581	801.504

21. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición:

	2024	2023
Sueldos y beneficios sociales	513.538	424.933
Honorarios profesionales	85.962	114.381
Otros gastos	75.939	24.715
Arriendos	34.817	31.657
Servicios varios	28.256	30.543
Jubilación patronal y desahucio	24.936	22.691
Impuestos, tasas y contribuciones	19.003	15.244
Mantenimiento y reparaciones	10.239	10.516
Servicios básicos	6.830	7.062
Depreciación	5.471	4.167
Suscripciones	4.378	2.617
Reembolso	3.060	16.452
Intangible	1.851	1.851
Suministros de oficina	1.608	1.302
Publicidad	581	-
Otros menores	28.912	43.944
	845.381	752.075

22. RECLASIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

(Véase página siguiente)

AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Según informe	Diferencia	Según registros contables
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	102.980	-	102.980
Cuentas por cobrar clientes	585.630	-	585.630
Cuentas por cobrar relacionadas	41.721	-	41.721
Anticipo a proveedores	28.077	-	28.077
Inversion en acciones	-	(350.000)	350.000
Inversiones al costo amortizado	111.809	-	111.809
Cuentas por cobrar otras	11.534	-	11.534
Impuestos por cobrar	4.630	-	4.630
Total activos corrientes	886.381	(350.000)	1.236.381
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos	15.929	-	15.929
Inversion en acciones	350.000	350.000	-
Cuentas por cobrar relacionadas a largo plazo	348.394	-	348.394
Intangibles	18.384	-	18.384
Otros activos	4.443	-	4.443
Total pasivos	737.150	350.000	387.150

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Fiduciaria, pudieran tener un efecto material sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.

ANEXO E

Información económica y financiera del patrimonio autónomo

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Periodo DICIEMBRE de 2025

ACTIVO

101	**ACTIVO CORRIENTE**		**16,191,429.00**
101.01	**EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**		**10,000.00**
101.01.01	CAJA		10,000.00
101.01.01.01	CAJA GENERAL	10,000.00	
101.02	**ACTIVOS FINANCIEROS**		**16,181,429.00**
101.02.05	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONA		16,181,429.00
101.02.05.02	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERI		16,181,429.00
101.02.05.02.01	CUENTAS Y DOCUMENTOS A COBRAR A CLIENTES		16,181,429.00
101.02.05.02.01.01	DERECHOS DE COBRO	16,181,429.00	
	TOTAL ACTIVO		**16,191,429.00**

PATRIMONIO NETO

301	**CAPITAL**		**16,191,429.00**
301.04	**PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIARI**		**16,191,429.00**
301.04.01	APORTE DE BIENES MUEBLES		16,181,429.00
301.04.01.01	CONSTITUYENTE INICIAL	16,181,429.00	
301.04.03	TRANSFERENCIAS		10,000.00
301.04.03.01	CONSTITUYENTE INICIAL	10,000.00	
	TOTAL PATRIMONIO NETO		**16,191,429.00**
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**16,191,429.00**

REPRESENTANTE LEGAL
AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.
FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS

CONTADOR
AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.
FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS

Valores Expresados en Dólares

Página: 1 de 1

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS

ESTADO DE RESULTADOS

Periodo diciembre de 2025

PÉRDIDA DEL EJERCICIO

REPRESENTANTE LEGAL
AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.
FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS

CONTADOR
AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.
FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS

Valores Expresados en Dólares

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

ANEXO F

Reglamento de Gestión

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGLAMENTO DE GESTIÓN
"FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS"

CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.-

1.1) **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, representada legalmente por el señor Guillermo José Ortega Chiriboga, en su calidad de Gerente General, conforme lo acredita con la copia certificada del nombramiento que se agrega como habilitante al presente instrumento, a quien para efectos del presente contrato se podrá denominar como "PROZONAS".

1.2) **AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, debidamente representada por su Presidente, Abog. Oscar Andrés Vernaza Ghiglione, conforme consta del nombramiento que se agrega como habilitante al presente instrumento, a quien para efectos del presente instrumento se podrá denominar como "AFPV".

Las partes, libre y voluntariamente, acuerdan celebrar el presente Reglamento de Gestión, que se otorga al tenor de las cláusulas que aparecen a continuación.

CLÁUSULA SEGUNDA: GLOSARIO.-

Para la interpretación y los efectos del presente REGLAMENTO DE GESTIÓN se considerará:

2.1) Que los títulos de las cláusulas se han puesto simplemente para facilidad de lectura y referencia, más no como medio de interpretación.

2.2) Que las definiciones de ciertas palabras o frases aplicarán tanto a la forma singular como al plural; y, que cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre incluirá la forma masculina, femenina o neutral correspondiente.

2.3) Que las palabras o frases definidas más adelante, deberán ser interpretadas según el contexto en el que se encuentren.

2.4) Que las palabras o frases definidas más adelante, y que aparecen en estricto orden alfabético, tendrán los significados que constan a continuación de cada una de ellas.

a) **ACTIVOS:** Son los bienes de cualquier naturaleza aportados por el ORIGINADOR que formarán parte del patrimonio del FIDEICOMISO y que estarán destinados al cumplimiento del objeto del mismo. Principalmente estarán conformados por el DERECHO DE COBRO y los correspondientes FLUJOS generados por éste; y, los recursos o dineros aportados por el ORIGINADOR.
b) **AGENTE PAGADOR:** Es la entidad pública y/o privada, facultada a ejercer actividades de Agente Pagador, que será designada y podrá ser reemplazada en los términos y según las condiciones estipuladas en el presente contrato de FIDEICOMISO. La actuación de dicha entidad como Agente Pagador no implica ni constituye garantía alguna de parte de tal entidad sobre la generación de FLUJOS.
c) **ASAMBLEA:** Es la asamblea conformada por los INVERSIONISTAS, cuya conformación y atribuciones constan determinadas en la cláusula décima quinta del presente contrato.

d) **AUDITORA EXTERNA**: Es la compañía debidamente autorizada y calificada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, que deberá analizar y auditar anualmente los estados financieros, estados de resultados y cuentas del FIDEICOMISO, de conformidad con lo estipulado en el presente contrato y las normas legales correspondientes. La AUDITORA EXTERNA será designada y/o reemplazada conforme lo establecido en el presente contrato de FIDEICOMISO.

e) **BENEFICIARIO:** Es el propio ORIGINADOR, en los términos y condiciones establecidos en el FIDEICOMISO.

f) **CALIFICADORA DE RIESGOS:** Es la compañía debidamente autorizada y calificada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, que deberá evaluar los riesgos de la TITULARIZACIÓN, para lo cual emitirá el informe de calificación inicial, así como también los informes de actualización de calificación respectivos, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente y aplicable. La CALIFICADORA DE RIESGOS será designada y/o reemplazada conforme lo establecido en el presente contrato de FIDEICOMISO.

g) **COMITÉ DE VIGILANCIA**: Es el órgano cuya forma de integración, atribuciones y responsabilidades constan determinadas en la cláusula décima sexta del presente FIDEICOMISO.

h) **CUENTA DEL FIDEICOMISO:** Es una o varias cuentas bancarias que abrirá la FIDUCIARIA a nombre del FIDEICOMISO para recibir los aportes de dinero realizados por el ORIGINADOR y recibir los FLUJOS conforme lo establecido en el objeto del presente contrato, así como cualquier otro recurso dinerario que deba recibir el FIDEICOMISO en cumplimiento de su objeto. En la cuenta bancaria constarán únicamente las firmas autorizadas de los funcionarios designados por la FIDUCIARIA, a efectos de disponer de los recursos, en estricto cumplimiento a las instrucciones del ORIGINADOR que son objeto del presente contrato.

i) **DERECHO DE COBRO:** Es el derecho existente que tiene el ORIGINADOR de cobrar y recibir pagos en dinerario, en los términos establecidos en las PROMESAS DE COMPRAVENTA, el cual es aportado al presente FIDECOMISO para el cumplimiento de su finalidad. De la misma manera, el DERECHO DE COBRO conlleva la obligación de pagar sumas de dinero por parte del DEUDOR a favor del ORIGINADOR en virtud de las PROMESAS DE COMPRAVENTA de la SEGUNDA ETAPA, lo cual, a su vez, da lugar a la generación de los FLUJOS.

j) **DEUDOR (ES):** Son los clientes y/o promitentes compradores de la SEGUNDA ETAPA obligados a pagar los valores establecidos en las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA.

k) **DOCUMENTOS DE LA TITULARIZACION:** Son todos y cada uno de los documentos relacionados con la presente TITULARIZACION, incluyendo sin ser taxativos, el FIDEICOMISO, REGLAMENTO DE GESTION, PROSPECTO y VALORES.

l) **FASES:** A efectos de identificar y diferenciar las instrucciones que la FIDUCIARIA debe ejecutar durante la vigencia del FIDEICOMISO, se han determinado dos FASES, compuestas por las FASES I y FASE II, en los términos establecidos a continuación para cada una de ellas.

m) **FASE I:** Es la primera fase de esta TITULARIZACION que inicia al momento de la celebración del presente contrato y se extenderá hasta cuando la FIDUCIARIA realice la evaluación señalada en el numeral Ocho.Diecinueve) de la cláusula octava del FIDEICOMISO, a efectos de determinar si se ha alcanzado o no el PUNTO DE EQUILIBRIO. La FASE I incluirá también las gestiones y/o actividades a realizarse en el evento de que la FIDUCIARIA declare que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO (es decir el momento señalado en el numeral Ocho.Diecinueve) de la cláusula octava del FIDEICOMISO).

n) **FASE II:** Es la segunda fase de esta TITULARIZACION que iniciará sólo en el evento de que la FIDUCIARIA declare que SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO (es decir desde el momento señalado en el numeral Ocho.Veinte) de la cláusula octava del FIDEICOMISO), y se extenderá hasta cuando se terminen de pagar todos los PASIVOS del FIDEICOMISO.

o) **FECHA DE EMISIÓN:** Es la fecha en que se realice la primera colocación de los VALORES de la TITULARIZACION, la cual será definida e instruida, por el ORIGINADOR, una vez que se cumplan con los términos y condiciones necesarios para realizar la respectiva oferta pública. A partir de la FECHA DE EMISIÓN se contará el PLAZO de los VALORES. Los VALORES que no se hayan colocado en la FECHA DE EMISIÓN, serán colocados posteriormente.

p) **FIDEICOMISO:** Es el patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica que se constituye como consecuencia jurídica de la celebración de la presente escritura pública, el cual se encuentra legalmente representado por su FIDUCIARIA y que se denomina "FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS".

q) **FIDEICOMISO ONIX:** Es el fideicomiso de tenencia y administración que posee la titularidad jurídica del INMUEBLE y cuyo único constituyente y beneficiario es el ORIGINADOR.

r) **FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS:** Es el fideicomiso de administración de flujos a través del cual el ORIGINADOR recibe los FLUJOS originados por los DERECHOS DE COBRO de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, cuyo único constituyente y beneficiario es el ORIGINADOR.

s) **FIDUCIARIA o AGENTE DE MANEJO:** Es la compañía anónima denominada AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., sociedad debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República del Ecuador y que se encuentra legalmente facultada para actuar como fiduciaria y/o agente de manejo.

t) **FLUJOS:** Son los recursos dinerarios que se aportan a la constitución del presente contrato de FIDEICOMISO y aquellos que se generarán en virtud del recaudo del DERECHO DE COBRO de las PROMESAS DE COMPRAVENTA de la SEGUNDA ETAPA u otros aportes que realice directamente el ORIGINADOR, para cumplir con el objeto del presente contrato de FIDEICOMISO. Los FLUJOS serán recaudados por el ORIGINADOR a través del FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS y entregados al FIDEICOMISO DE TITULARIZACION mediante transferencia a la CUENTA DEL FIDEICOMISO. Los PASIVOS CON INVERSIONISTAS serán pagados de acuerdo con el ORDEN DE PRELACIÓN, exclusivamente con cargo a los FLUJOS; y, de ser éstos insuficientes, con cargo a la ejecución de los MECANISMOS DE GARANTÍA. Se deja expresa constancia que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO, aseguran o garantizan la generación de FLUJOS, ni beneficios, retornos, rendimientos, ni rentabilidad alguna para los VALORES provenientes de esta TITULARIZACIÓN.

u) **FONDO DE GARANTIA:** Es uno de los MECANISMOS DE GARANTIA de la presente TITULARIZACION, que consiste en un fondo de liquidez cuya forma de integración, términos y condiciones constan señalados en el numeral Once.Dos) de la cláusula décima primera del FIDEICOMISO.

v) **FONDO ROTATIVO:** Es un fondo compuesto por recursos dinerarios que se mantendrá en la CUENTA DEL FIDEICOMISO, constituido inicialmente con el aporte del ORIGINADOR y posteriormente, cuando así corresponda, se irá reponiendo con parte de los FLUJOS generados por el DERECHO DE COBRO, hasta alcanzar su valor original y que servirá para cubrir los costos y gastos del FIDEICOMISO. La forma de integración, reposición y aplicación del FONDO ROTATIVO constan en la cláusula novena del FIDEICOMISO. Se deja expresa constancia que el FONDO ROTATIVO no es un MECANISMO DE GARANTÍA. En el evento de que el FONDO ROTATIVO resulte insuficiente, tales costos, gastos e impuestos deberán ser asumidos por el ORIGINADOR, conforme lo establecido en la cláusula novena del FIDEICOMISO.

w) **HIPOTECA:** Es uno de los MECANISMOS DE GARANTIA de la presente TITULARIZACION, consistente en la primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar que será constituida por el FIDEICOMISO ONIX, por instrucción expresa que en este acto ratifica el ORIGINADOR en su calidad de único Constituyente y Beneficiario, a favor del FIDEICOMISO, sobre

determinados inmuebles que forman parte de la SEGUNDA ETAPA el "Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño", identificados en el numeral Once.Uno) de la cláusula décima primera del FIDEICOMISO.

x) **INDICE DE DESVIACION:** Es el índice que cuantifica la probabilidad de que los FLUJOS no se generen conforme a las proyecciones constantes en el INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA. Según los cálculos que constan en el INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA, el Índice de Desviación es del cuatro coma cincuenta y un por ciento (4,51%).

y) **INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA:** Es el informe elaborado por KAPITAL ONE CASA DE VALORES S.A. KAOVALSA, como parte de su labor como estructurador integral de la TITULARIZACION, el cual contiene el estudio técnico-económico, estudios, análisis estadísticos, evaluaciones y proyecciones respecto de los FLUJOS a generarse por el DERECHO DE COBRO, y que sustenta la viabilidad económica y financiera de la TITULARIZACION. El mencionado informe consta adjunto al presente contrato como parte integrante del mismo.

z) **INVERSIONISTA(S):** Es el o los titulares de los VALORES emitidos a su orden, como consecuencia del proceso de TITULARIZACIÓN. En caso de que el ORIGINADOR sea propietario de uno o varios de los VALORES, también será considerado como INVERSIONISTA.

aa) **INVERSIONES PERMITIDAS:** Son las inversiones que la FIDUCIARIA realizará a nombre del FIDEICOMISO, en los términos y condiciones estipulados en el numeral Ocho.Veintiséis.Dos) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.

bb) **MECANISMOS DE GARANTÍA:** Son la HIPOTECA y el FONDO DE GARANTÍA.

cc) **MONTO DE LA TITULARIZACION:** Es la suma de hasta Once millones Quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US$ 11´500.000,00).

dd) **ORDEN DE PRELACION:** Es el orden secuencial que la FIDUCIARIA en representación del FIDEICOMISO, debe aplicar respecto de los FLUJOS que efectivamente se reciba en el FIDEICOMISO, para el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias previstas en el presente contrato de FIDEICOMISO. Debido a que se prevén dos FASES, el ORDEN DE PRELACION en la FASE I consta descrito en el numeral Ocho.Dieciocho.Uno) de la cláusula octava del FIDEICOMISO, y el ORDEN DE PRELACION en la FASE II consta descrito en el numeral Ocho.Veinticuatro) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.

ee) **ORIGINADOR o CONSTITUYENTE o PROZONAS:** Es la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

ff) **PASIVOS:** Son los conformados por los PASIVOS CON INVERSIONISTAS y los PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS. Cuando en el presente documento se haga mención al término PASIVOS, se entenderá que se hace referencia a todos los tipos de pasivos en conjunto.

gg) **PASIVOS CON INVERSIONISTAS:** Son los derechos de contenido crediticio reconocidos por el FIDEICOMISO, en virtud de los VALORES que sean efectivamente colocados entre INVERSIONISTAS y que les otorga el derecho crediticio de requerir el pago de capital invertido más intereses conforme lo establecido en la presente TITULARIZACION. Para efectos de la amortización de capital y el pago de intereses de los PASIVOS CON INVERSIONISTAS, se considerará una base de 30/360 que corresponde a años de trescientos sesenta días, de doce meses, con duración de treinta días cada mes. Siguiendo el ORDEN DE PRELACION, los PASIVOS CON INVERSIONISTAS serán pagados exclusivamente con cargo a los FLUJOS; y, de ser éstos insuficientes, con cargo a la ejecución de los MECANISMOS DE GARANTIA. De producirse situaciones que impidan la generación proyectada de los FLUJOS y, una vez ejecutados los MECANISMOS DE GARANTIA, los INVERSIONISTAS deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones.

hh) **PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS:** Son los tributos, costos y gastos que se den como consecuencia del presente FIDEICOMISO, ya sean por su constitución, administración y liquidación, los cuales corresponderán ser pagados por FIDEICOMISO con cargo al FONDO ROTATIVO y en el evento de que tal fondo no sea suficiente, deberán ser asumidos por el ORIGINADOR.

ii) **PLAZO:** Es el período de vigencia de los VALORES, el cual se lo fija en mil cuatrocientos cuarenta (1.440) días contados desde la FECHA DE EMISION. Se aclara expresamente que el PLAZO es distinto a la duración del FIDEICOMISO. Para efectos de cálculo del PLAZO se considerará una base de 30/360 que corresponde a años de trescientos sesenta días, de doce meses, con duración de treinta días cada mes.

jj) **SEGUNDA ETAPA:** Consiste en la segunda etapa del "Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño" que se encuentra desarrollando el ORIGINADOR, la cual prevé estar compuesta por 216 lotes de terreno destinados para la construcción de casas y 114 departamentos distribuidos en 19 condominios.

kk) **PROMESAS DE COMPRAVENTA:** Son los contratos de promesa de compraventa de los inmuebles que conforman la SEGUNDA ETAPA del "Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño", celebrados mediante escritura pública, entre el ORIGINADOR, en calidad de promitente vendedor; y, los respectivos DEUDORES, en calidad de promitentes compradores, a través de los cuales los DEUDORES se obligan a comprar un bien inmueble determinado y en consecuencia, a pagar la totalidad del precio de compra establecido en la respectiva PROMESA DE COMPRAVENTA. En virtud de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, el DEUDOR asume y mantiene una obligación de pago de dinero a favor del ORIGINADOR, lo que da lugar a la existencia del DERECHO DE COBRO y, por ende, a la generación de FLUJOS. En tal sentido, las PROMESAS DE COMPRAVENTA contienen derechos existentes a favor del ORIGINADOR, generadores de flujos futuros, que constan debidamente soportados y documentados mediante las correspondientes escrituras públicas, respecto de las cuales el ORIGINADOR ostenta su titularidad y beneficio, y cuyo DERECHO DE COBRO lo aporta a favor del FIDEICOMISO en virtud de lo dispuesto en el numeral Cinco.Dos) de la cláusula quinta del FIDEICOMISO.

ll) **PROSPECTO:** Es el prospecto de oferta pública de la TITULARIZACIÓN, elaborado de conformidad con la normativa vigente y aplicable.

mm) **PUNTO DE EQUILIBRIO:** Es el conjunto de situaciones y condiciones que constan establecidos en el numeral Siete.Uno) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO. En caso de que la FIDUCIARIA declare que, SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, se procederá conforme lo establecido a partir del numeral Ocho.Veinte) de la cláusula octava del FIDEICOMISO. En caso de que la FIDUCIARIA declare que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, se procederá según lo establecido en el numeral Ocho.Diecinueve) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.

nn) **REDENCION ANTICIPADA:** Se dará en el evento de que NO se haya alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, en virtud de lo cual la FIDUCIARIA procederá al llamamiento obligatorio de una cancelación anticipada de los VALORES y de la TITULARIZACIÓN, según lo establecido en el numeral Ocho.Diecinueve.Tres) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.

oo) **REGLAMENTO DE GESTION:** Es el presente instrumento, en el cual se establecen las normas e información complementarias para la presente TITULARIZACION.

pp) **TASA DE INTERÉS:** Es la tasa de interés aplicable durante el PLAZO de los VALORES, según las características definidas en el INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA. Los VALORES tienen una tasa de interés anual y fija del ocho coma cinco por ciento (8,50%). Para efectos de cálculo de la TASA DE INTERES se considerará una base de 30/360, que corresponde a años de trescientos sesenta días, de doce meses, con duración de treinta días cada mes.

qq) **TITULARIZACION:** Es el proceso mediante el cual se emiten VALORES susceptibles de ser colocados y negociados libremente en el mercado bursátil, emitidos con cargo al FIDEICOMISO en su calidad de patrimonio autónomo. La presente TITULARIZACION corresponde a la categoría de una Titularización de derechos existentes generadores de flujos futuros. Por tanto, se aclara que esta TITULARIZACIÓN no es una Titularización de Proyecto Inmobiliario.

rr) **VALOR(ES):** Son los "Valores de Titularización de Contenido Crediticio" o también denominados "VTCs" emitidos por el FIDEICOMISO a la orden de los INVERSIONISTAS, como consecuencia de la presente TITULARIZACION, cuyo capital e intereses serán pagados por el FIDEICOMISO con cargo a los FLUJOS y conforme el ORDEN DE PRELACION; y, de ser éstos insuficientes, con cargo a los recursos que se obtengan de la ejecución de los MECANISMOS DE GARANTIA. Los VALORES constituyen pasivos del FIDEICOMISO, respecto de los cuales el FIDEICOMISO deberá amortizar el capital y pagar los intereses calculados en base a la TASA DE INTERES. Las definiciones financieras aplicables a los VALORES constan en el INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA que consta como Anexo 2 del FIDEICOMISO y, en el numeral Ocho.Quince) de la cláusula octava del FIDEICOMISO. Los VALORES podrán ser emitidos por el FIDEICOMISO hasta por la suma de Once millones Quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US$ 11'500.000,00), a un PLAZO de Mil cuatrocientos cuarenta (1440) días contados a partir de la FECHA DE EMISION, con una TASA DE INTERES anual y fija del ocho coma cinco por ciento (8,50%). Para efectos de identificación bursátil y comercial, los VALORES se denominarán "VTC-ENS2". Los VALORES estarán representados por anotaciones en cuenta (desmaterializados). No obstante, lo anterior, tendrán un valor nominal mínimo de Un dólar de los Estados Unidos de América (US$ 1,00). De producirse situaciones que impidan la generación proyectada de los FLUJOS y, una vez ejecutados los MECANISMOS DE GARANTIA, los INVERSIONISTAS deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones, sin que tengan ninguna acción o reclamo contra el FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA y/o el ORIGINADOR.

CLÁUSULA TERCERA: ANTECEDENTES.-

3.1) El ORIGINADOR es una persona jurídica que se dedica al desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios y que actualmente se encuentra desarrollando el "Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño" en la ciudad de Guayaquil, que contempla una superficie total de 109.000m², a desarrollarse en dos etapas, con aproximadamente 580 unidades inmobiliarias, distribuidas entre 400 viviendas unifamiliares —con seis modelos distintos a elección— y 180 departamentos de al menos 57 m², disponibles en versiones de dos y tres dormitorios, que será desarrollado en dos etapas.

3.2) A la presente fecha, el ORIGINADOR se encuentra desarrollando la SEGUNDA ETAPA, la cual ya ha alcanzado su Punto de Equilibrio. Sin perjuicio de que el ORIGINADOR es el responsable y encargado del desarrollo y construcción del proyecto, ha constituido el FIDEICOMISO ONIX y el FIDICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS, para que a través de ellos se administre en el primer caso el inmueble sobre el que se desarrolla el proyecto y en el segundo caso, los recursos provenientes de las promesas de compraventas y ventas que celebre sobre la segunda etapa del proyecto.

3.3) Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, Abogada Olga Baldeón Martínez, de fecha veintinueve de enero del dos mil veinte, se constituyó el fideicomiso de tenencia y administración denominado FIDEICOMISO ONIX, acto al cual comparecieron las

siguientes partes: a) La compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., en calidad de "Constituyente" y/o "Beneficiaria"; y, b) La compañía LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, en calidad de "Fiduciaria". El FIDEICOMISO ONIX, tiene por objeto mantener la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos y seguir las instrucciones de administración y/o disposición que dé la "Beneficiaria", pudiendo por hipotecarlos y/o darlos en garantía conforme sea instruido. El ORIGINADOR en su calidad de único "Constituyente" y/o "Beneficiario" ha instruido expresamente a la fiduciaria del FIDEICOMISO ONIX, para que otorgue primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar sobre determinados inmuebles a favor del FIDEICOMISO, como MECANISMO DE GARANTÍA de la presente TITULARIZACIÓN.

3.4) Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Vigésima Tercera de Guayaquil, abogada María Tatiana García Plaza, el cuatro de marzo del dos mil veintiuno, se constituyó el fideicomiso de administración denominado FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS, acto al cual comparecieron: a) La compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. en calidad de "Constituyente" y/o "Beneficiaria; y, b) La compañía LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS en calidad de "Fiduciaria". El FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS, tiene por objeto administrar los recursos y/o flujos provenientes de las promesas de compraventa celebradas la SEGUNDA ETAPA del "Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño" que desarrolla el ORIGINADOR, conforme los términos establecidos en el contrato de fideicomiso y a las instrucciones que de la "Constituyente" y/o la "Beneficiaria", considerando destacar que actualmente se ha alcanzado y declarado el punto de equilibrio de la SEGUNDA ETAPA. El ORIGINADOR en su calidad de único "Constituyente" y/o "Beneficiario" ha instruido expresamente a la fiduciaria del FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS, para que los FLUJOS que se reciban o recauden por los DERECHOS DE COBRO de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, sean entregados directamente al FIDEICOMISO, en cumplimiento de los términos establecidos en el FIDEICOMISO.

3.5) Como consecuencia del desarrollo del "Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño", el ORIGINADOR ha suscrito PROMESAS DE COMPRAVENTA, sobre los bienes inmuebles que forman parte de la SEGUNDA ETAPA de dicho proyecto, las cuales le han permitido al ORIGINADOR generar DERECHOS DE COBRO, los cuales ha decidido destinarlos al desarrollo de la presente TITULARIZACION.

3.6) Es importante destacar que la SEGUNDA ETAPA del "Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño" ya alcanzó su Punto de Equilibrio, lo cual fue declarado mediante Junta de Accionistas del ORIGINADOR celebrada el 19 de septiembre de 2025.

3.7) La Junta General de Accionistas del ORIGINADOR, en sesión celebrada el 8 de diciembre de 2025, resolvió desarrollar la presente TITULARIZACION.

3.8) Conforme consta de las cláusulas séptima y octava del presente FIDEICOMISO, la TITULARIZACION tiene como finalidad, entregar tales fondos al ORIGINADOR, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. PROZONAS, para que destine tales recursos a la obra de infraestructura, villas y condominios de la SEGUNDA ETAPA del Proyecto Urbanístico Villa Ensueño, y dejarlo a punto para que se suscriban las escrituras públicas de compraventa de los inmuebles prometidos en venta, y que con ello los deudores (promitentes compradores) cancelen el saldo del recaudo del derecho de cobro contenido en las promesas de

compraventa, con lo cual se completará la generación de flujos a favor del FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN.

CLÁUSULA CUARTA: REGLAMENTO DE GESTIÓN.-

Con estos antecedentes, la FIDUCIARIA y el ORIGINADOR, en conjunto, emiten el presente REGLAMENTO DE GESTION en los siguientes términos:

4.1) Fiduciaria:

AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., fue legalmente constituida mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Décima Tercera del cantón Guayaquil, doctora Norma Plaza de García, el 31 de mayo de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 14 de julio de 1994. Su permiso de funcionamiento fue aprobado mediante Resolución No. 94-2-5-1-0006125, dictada el 10 de noviembre de 1994, por el Director Regional de Mercado de Valores.

Mediante Resolución No. SCVS.INMV.DNAR.17.0001607 de fecha 10 de mayo de 2017, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a través de la Intendencia Nacional de Mercado de Valores resolvió aprobar el cambio de denominación a AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., la reforma de su objeto social y el aumento de capital suscrito.

Mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2021-00005294 de fecha 24 de junio de 2021, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a través de la Intendencia Nacional de Mercado de Valores resolvió autorizar a la compañía AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. para el funcionamiento de actividades de agente de manejo en procesos de titularización, administración de fondos de inversión y representación de fondos internacionales.

Denominación social:
AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.
Dirección:
Av. Francisco de Orellana, Edificio World Trade Center, Torre B, piso 8, oficina 813. Guayaquil.
Teléfono:
+593 4 2630120
Correo electrónico y página web:
contacto1@afpv.com.ec
www.afpv.com.ec

4.2) FIDEICOMISO:

Mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Vigésima del cantón Guayaquil, entre el ORIGINADOR y la FIDUCIARIA, se constituye el FIDEICOMISO; habiendo compareciendo además el Fideicomiso Onix y el Fideicomiso Villa Ensueño Dos, únicamente para los efectos establecidos en el respectivo contrato constitutivo.

La denominación estipulada para el FIDEICOMISO es la de "FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS".

4.3) Plazo de duración del FIDEICOMISO:

Conforme lo establecido en la cláusula décimo séptima del FIDEICOMISO, estará vigente hasta cumplir con el objeto del mismo o hasta que se produzca alguna causal de terminación, de aquellas establecidas en la cláusula décimo octava del FIDEICOMISO, pero en ningún caso se excederá el plazo máximo permitido por la Ley.

4.4) Gastos a cargo del FIDEICOMISO:

Los PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS serán cancelados por el FIDEICOMISO con cargo a los recursos acumulados dentro del FONDO ROTATIVO, salvo el caso en que el ORIGINADOR informe expresamente a la FIDUCIARIA, de manera anticipada, de su intención de asumir y cancelar directamente todos o parte de los costos, gastos, impuestos, honorarios y comisiones que le sean aplicables al FIDEICOMISO. Para efectos de la integración inicial del FONDO ROTATIVO, el ORIGINADOR ha aportado, en dinero libre y disponible, la suma de Diez mil dólares de los Estados Unidos de América US$ 10.000,00), conforme consta del numeral Cinco.Uno) de la cláusula quinta del FIDEICOMISO. Cuando haya sido necesario utilizar los recursos del FONDO ROTATIVO, total o parcialmente, deberá reponérselo conforme a lo establecidos en el FIDEICOMISO. Si por cualquier causa no fuera posible reponerlo de esa manera, el ORIGINADOR estará obligado a hacerlo dentro de los cinco días hábiles posteriores a la fecha en que la FIDUCIARIA así lo haya solicitado al ORIGINADOR. Si el FIDEICOMISO debe entregar recursos por cualquier concepto al ORIGINADOR y se encuentra pendiente la reposición del FONDO ROTATIVO, la FIDUCIARIA podrá retener dichos recursos a efectos de aplicarlos y reponer dicho FONDO ROTATIVO. Constituyen PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS, que deberán ser pagados por el FIDEICOMISO, con cargo al FONDO ROTATIVO y en el siguiente orden: (a) Los honorarios de la FIDUCIARIA. (b) Los tributos, costos y gastos necesarios para (i) cumplir con el objeto del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACION; (ii) cumplir con las funciones encomendadas a la FIDUCIARIA a través del FIDEICOMISO, del PROSPECTO y del REGLAMENTO DE GESTION; y, (iii) cancelar los honorarios y demás rubros establecidos en los respectivos contratos de prestación de servicios celebrados con la Calificadora de Riesgos, el Auditor Externo, el Agente Pagador y otros, de ser el caso.

El pago de los PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS se lo hará dentro de la República del Ecuador, en dólares de los Estados Unidos de América, salvo que por alguna norma que entre a regir a futuro en la República del Ecuador, se establezca que los pagos deban hacerse en una moneda de curso legal distinta al Dólar de los Estados Unidos de América, en cuyo caso el FIDEICOMISO deberá realizar el pago de tales PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS en dicha moneda de curso legal, aplicando la relación de conversión que se fije para tales efectos en la norma que determinó tal modificación.

4.5) Honorarios de la FIDUCIARIA:

4.5.1) Honorarios por la Estructuración Legal del Fideicomiso de Titularización: Por este concepto, el honorario de la Fiduciaria es del 0.35% más I.V.A. del monto total de la titularización, valor que deberá ser cancelado de la siguiente forma: 30% a la aceptación de la propuesta; 30% al momento de la firma del fideicomiso; y, 40% al momento en que se alcance la autorización de Oferta Pública, aprobación del POP y la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores.

4.5.2) Honorarios por administración del Fideicomiso:

a) Desde la constitución del Fideicomiso hasta que se alcance la autorización de Oferta Pública, aprobación del POP y las correspondientes inscripciones en el Catastro Público del Mercado de Valores, el honorario de USD $1,200.00 más IVA mensuales, los cuales deberán ser cancelados dentro de los primeros cinco días de cada mes.
b) Desde la primera colocación hasta su liquidación, el honorario de USD 2,500.00 más I.V.A mensuales; los cuales deberán ser cancelados dentro de los primeros cinco días de cada mes.

4.5.3) En caso de existir pagos de títulos pendientes: El honorario equivalente al 0.50% del saldo insoluto de la obligación más I.V.A.

4.5.4) Honorario por cancelación de Ficha Registral de cada tramo en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y, por la cancelación de la Inscripción en Catastro Público de Mercado de Valores: El honorario de USD 800.00 más I.V.A. por cada cancelación.

4.5.5) Por elaboración y/o revisión de contratos accesorios: El honorario de USD 600.00 más I.V.A. por cada uno de ellos.

4.5.6) Por concepto de reformas al contrato de Fideicomiso: El honorario de USD 1,500.00 más I.V.A. por cada reforma que se realice.

4.5.7) Por cada anotación de cesiones de derechos: El honorario por este concepto sería USD450.00 más I.V.A.

4.5.8) Asamblea de Inversionistas o Comité de Vigilancia: Por este concepto la Fiduciaria facturará el valor de USD 200.00 más I.V.A. por cada sesión que se realice, por cada tramo. Este honorario incluye dos horas de sesión por reunión, por cada hora adicional la Fiduciaria facturará USD 100.00 más I.V.A.

4.5.9) Honorarios por sustitución Fiduciaria.- De requerirse que la Fiduciaria sea sustituida, se generará un honorario correspondiente a seis meses de administración vigente más el IVA.

4.5.10) Honorarios por liquidación del Fideicomiso.- Para proceder con la liquidación del fideicomiso, la Fiduciaria facturará el valor de USD 2,500.00 más IVA, el cual deberá ser cancelado al momento de solicitar la terminación y liquidación del Fideicomiso.

4.6) Fases:

A efectos de identificar y diferenciar las instrucciones que la FIDUCIARIA debe ejecutar durante la vigencia del FIDEICOMISO, se han determinado dos FASES, compuestas por las FASES I y FASE II, en los términos establecidos a continuación para cada una de ellas.

FASE I: Es la primera fase de esta TITULARIZACION que inicia al momento de la celebración del FIDEICOMISO y se extenderá hasta cuando la FIDUCIARIA realice la evaluación señalada en el numeral Ocho.Diecinueve) de la cláusula octava del FIDEICOMISO, a efectos de determinar si se ha alcanzado o no el PUNTO DE EQUILIBRIO. La FASE I incluirá también las gestiones y/o actividades a realizarse en el evento de que la FIDUCIARIA declare que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO (es decir el momento señalado en el numeral Ocho.Diecinueve) de la cláusula octava del FIDEICOMISO).

FASE II: Es la segunda fase de esta TITULARIZACION que iniciará sólo en el evento de que la FIDUCIARIA declare que SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO (es decir desde el momento señalado en el numeral Ocho.Veinte) de la cláusula octava del FIDEICOMISO), y se extenderá hasta cuando se terminen de pagar todos los PASIVOS del FIDEICOMISO.

4.7) Políticas:

4.7.1) Política de Emisión de Valores:

El FIDEICOMISO emitirá VALORES hasta por un monto total de US$ 11´500.000,00 (Once millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América) conforme los términos y condiciones constantes en el INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA, que en resumen son:

a) Denominación: "FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS"
b) Monto: Hasta US$ 11´500.000,00.
c) Plazo: 1.440 días.
d) Tasa de Interés: 8,5% anual y fija.
e) Pago de Interés: Pago de intereses Trimestrales sobre el saldo capital insoluto.
f) Pago de Capital: Pago de capital Trimestrales con los primeros cuatro trimestres de gracia.
g) Monto de inversión: Los VALORES se emitirán en forma desmaterializada. No obstante, lo anterior, tendrán un valor nominal mínimo de Un dólar de los Estados Unidos de América (US$1,00).

A continuación, se presenta un cuadro extraído del INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA, respecto de la estructura y características de los VALORES:

TABLA DE AMORTIZACIÓN

PERIODO	%	CAPITAL	INTERÉS	PAGO	SALDO
0					11.500.000
1	0%	-	244.375	244.375	11.500.000
2	0%	-	244.375	244.375	11.500.000
3	0%	-	244.375	244.375	11.500.000
4	0%	-	244.375	244.375	11.500.000
5	8,33%	957.950	244.375	1.202.325	10.542.050
6	8,33%	957.950	224.019	1.181.969	9.584.100
7	8,33%	957.950	203.662	1.161.612	8.626.150
8	8,33%	957.950	183.306	1.141.256	7.668.200
9	8,33%	957.950	162.949	1.120.899	6.710.250
10	8,33%	957.950	142.593	1.100.543	5.752.300
11	8,33%	957.950	122.236	1.080.186	4.794.350
12	8,33%	957.950	101.880	1.059.830	3.836.400
13	8,33%	957.950	81.524	1.039.474	2.878.450
14	8,33%	957.950	61.167	1.019.117	1.920.500
15	8,33%	957.950	40.811	998.761	962.550
16	8,37%	962.550	20.454	983.004	-
	100%	11.500.000	2.566.475	14.066.475	

* Corresponden a periodos trimestrales de acuerdo a los pagos trimestrales de interés conforme se indica

en las características de emisión de este informe.

4.7.2) Política de Recaudación de Flujos y de Administración de Cuentas por Cobrar:

La FIDUCIARIA abrirá la CUENTA DEL FIDEICOMISO, cuyo titular será el FIDEICOMISO, en la cual se manejarán todos los recursos y todos los FLUJOS del FIDEICOMISO hasta cuando sean destinados para sus respectivos fines, entre ellos para el pago de los PASIVOS CON INVERSIONISTAS, conforme los términos y condiciones estipulados en el FIDEICOMISO.

La CUENTA DEL FIDEICOMISO podrá consistir en una o varias cuentas bancarias, a criterio de la FIDUCIARIA.

La CUENTA DEL FIDEICOMISO se abrirá en uno o varios bancos de conformidad con lo establecido en el numeral 8.26.1) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.

4.7.3) Política en caso de NO alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO

Semanalmente y hasta que venza el plazo máximo de vigencia de la oferta pública conferido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, incluyendo su prórroga, de ser el caso, evaluar el estado de cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO, a efectos de determinar si se ha alcanzado o no el PUNTO DE EQUILIBRIO.

En caso de que la FIDUCIARIA declare que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, se procederá de la siguiente manera:

4.7.3.1) La FIDUCIARIA informará en tal sentido, mediante simple carta, a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a las Bolsas de Valores, a los INVERSIONISTAS, al ORIGINADOR y a todos con quienes el FIDEICOMISO haya celebrado contratos, convenios o acuerdos

4.7.3.2) Quedarán sin efecto, de manera automática y de pleno derecho, sin lugar a reclamo o penalidad alguna, todos los contratos, convenios, acuerdos y/o aportes que hayan sido suscritos hasta ese momento por el FIDEICOMISO, según sea aplicable.

4.7.3.3) El FIDEICOMISO llamará a una REDENCION ANTICIPADA de los VALORES, la que será de acatamiento y cumplimiento obligatorio de parte de todos los INVERSIONISTAS y del ORIGINADOR, en virtud de lo cual el FIDEICOMISO restituirá y entregará a los INVERSIONISTAS el saldo de capital de los VALORES efectivamente colocados entre INVERSIONISTAS; y reconocerá y pagará los intereses ordinarios que hayan generado los VALORES conforme sus propias características, hasta la fecha efectiva de pago, respecto de los VALORES efectivamente colocados entre INVERSIONISTAS. En caso de que el FIDEICOMISO no disponga de los recursos necesarios y suficientes para estos efectos, el ORIGINADOR deberá proveerlos al FIDEICOMISO dentro de los cinco días hábiles posteriores a la fecha en que la FIDUCIARIA así lo haya solicitado mediante simple carta dirigida al ORIGINADOR. Simultáneamente, los INVERSIONISTAS dejarán de ser titulares de los VALORES adquiridos, y el FIDEICOMISO procederá a dar de baja tales VALORES para todos los efectos. Se aclara de manera expresa que, en virtud del procedimiento seguido por la FIDUCIARIA según lo establecido en los presentes

numerales, no habrá lugar a reclamo o penalidad alguna de los INVERSIONISTAS en contra del FIDEICOMISO.

4.7.3.4) El FIDEICOMISO instrumentará la cancelación de la HIPOTECA, es decir la primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar a favor del FIDEICOMISO, de tal manera que se extinga dicho MECANISMO DE GARANTIA, por ya no ser necesario para efectos de la TITULARIZACION.

4.7.3.5) Cumplido lo dispuesto en los numerales Ocho.Diecinueve.Uno) al Ocho.Diecinueve.Cuatro) de la cláusula octava del FIDEICOMISO, salvo instrucción previa, expresa y por escrito en sentido contrario emitida por parte del ORIGINADOR, el FIDEICOMISO restituirá cualquier remanente, de existir, a favor del ORIGINADOR, conforme las instrucciones que el ORIGINADOR imparta expresamente y por escrito a la FIDUCIARIA.

4.7.3.6) Cumplido lo dispuesto en los numerales Ocho. Diecinueve.Uno) al Ocho.Diecinueve.Cinco) de la cláusula octava del FIDEICOMISO, salvo instrucción previa, expresa y por escrito en sentido contrario emitida por parte del ORIGINADOR, la FIDUCIARIA procederá a liquidar el FIDEICOMISO.

4.7.4) Política en caso de SI alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO

Semanalmente y hasta que venza el plazo máximo de vigencia de la oferta pública conferido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, incluyendo su prórroga, de ser el caso, evaluar el estado de cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO, a efectos de determinar si se ha alcanzado o no el PUNTO DE EQUILIBRIO.

En caso de que la FIDUCIARIA declare que, SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, la FIDUCIARIA procederá de la siguiente manera:

4.7.4.1.1) Segregar el valor necesario para integrar inicialmente el FONDO DE GARANTIA conforme lo establecido en el numeral Once.Dos de la cláusula undécima del FIDEICOMISO. Para tales efectos, se segregará la suma de US$0,02 por cada VALOR colocado de US$1,00 entre INVERSIONISTAS.

4.7.4.1.2) Con cargo a los recursos remanentes, disponibles en el FIDEICOMISO, recibidos como consecuencia de la colocación de los VALORES entre INVERSIONISTAS y luego de haber aplicado la respectivas segregaciones señaladas en el punto anterior, destinar dichos recursos para entregarlos al ORIGINADOR, a efectos de que pueda acelerar y avanzar con la ejecución y conclusión de la SEGUNDA ETAPA del "Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño", y dejarlo a punto para que se suscriban las respectivas escrituras públicas de compraventa de los inmuebles prometidos en venta, y que con ello los DEUDORES cancelen el saldo del recaudo del DERECHO DE COBRO contenido en las PROMESAS DE COMPRAVENTA, con lo cual se completará la generación de FLUJOS a favor del FIDEICOMISO.

4.7.4.1.3) Convocar a los INVERSIONISTAS a la primera ASAMBLEA ordinaria en la que se elijan a los correspondientes miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA, cumpliendo con lo establecido en las cláusulas décimo quinta y décimo sexta del FIDEICOMISO.

4.7.5) Política de Provisiones:

Continuar recibiendo en la CUENTA DEL FIDEICOMISO de parte del ORIGINADOR a través del FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS, con periodicidad quincenal, mediante transferencias bancarias, los FLUJOS obtenidos como producto del recaudo del DERECHO DE COBRO. La recepción de los FLUJOS por parte del FIDEICOMISO se dará y cumplirá: (i) desde la fecha de apertura de la CUENTA DEL FIDEICOMISO y durante la vigencia de la TITULARIZACION, y (ii) por el tiempo que sea necesario hasta cancelar íntegramente los PASIVOS CON INVERSIONISTAS.
Continuar recibiendo del ORIGINADOR, con periodicidad mensual, por medio magnético, reportes mensuales de todas las recaudaciones de los FLUJOS durante el mes inmediato anterior. Dicho reporte deberá ser entregado por el ORIGINADOR a la FIDUCIARIA dentro de los diez primeros días hábiles del mes inmediato posterior, y deberá contener al menos, la siguiente información: (a) fechas en que se hayan verificado las recaudaciones; (b) montos consolidados de las recaudaciones; y, (c) otra información razonable que pudiera ser acordada entre el ORIGINADOR y la FIDUCIARIA.

ORDEN DE PRELACIÓN – FASE I:

Una vez que se haya iniciado la emisión y colocación de los VALORES entre INVERSIONISTAS, se procederá de la siguiente manera:

Con cargo a los FLUJOS recibidos quincenalmente por el FIDEICOMISO de conformidad con lo señalado en el numeral Ocho.Doce) de la cláusula octava del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA destinará tales FLUJOS para aplicar el ORDEN DE PRELACION en la FASE I descrito a continuación, hasta completar cada uno de los conceptos de dicho ORDEN DE PRELACION en la FASE I:

4.7.5.1) Reponer el FONDO ROTATIVO, en caso de que, por cualquier motivo, haya disminuido de su monto base definido en la cláusula novena del FIDEICOMISO.

4.7.5.2) Provisionar y acumular quincenalmente, hasta completar la suma correspondiente al pago de los siguientes dividendos periódicos (pago trimestral de intereses y/o pago de capital, según los montos y momentos señalados en la Tabla de Pagos constante en el INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA). En tal sentido, con los recursos así provisionados y acumulados, el FIDEICOMISO pagará los siguientes dividendos a favor de los INVERSIONISTAS, en estricta proporción a los VALORES que hayan sido efectivamente colocados entre INVERSIONISTAS.

4.7.5.3) Luego de cumplido lo dispuesto en los numerales anteriores, el remanente deberá ser restituido a favor del ORIGINADOR. La periodicidad de la restitución de estos remanentes será acordada entre la FIDUCIARIA y el ORIGINADOR.

ORDEN DE PRELACIÓN – FASE II:

Con cargo a los FLUJOS recibidos quincenalmente por el FIDEICOMISO de conformidad con lo señalado en el numeral Ocho.Veintidós) de la presente cláusula, la FIDUCIARIA destinará tales FLUJOS para aplicar el ORDEN DE PRELACION de la ETAPA II descrito a continuación, hasta completar cada uno de los conceptos de dicho ORDEN DE PRELACION de la FASE II:

4.7.5.4) Cuando corresponda, reponer el FONDO ROTATIVO, en caso de que, por cualquier motivo, haya disminuido de su monto base definido en la cláusula novena del

FIDEICOMISO.

4.7.5.5) Cuando corresponda, reponer el FONDO DE GARANTIA, en caso de que, por cualquier motivo, haya disminuido de su monto base definido en el numeral 11.2 de la cláusula undécima del FIDEICOMISO.

4.7.5.6) Provisionar y acumular quincenalmente, hasta completar, la suma correspondiente al pago de los siguientes dividendos periódicos (pago trimestral de intereses y/o pago de capital, según los montos y momentos señalados en la Tabla de Pagos constante en el INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA que es parte integrante del presente instrumento). En tal sentido, con los recursos así provisionados y acumulados, el FIDEICOMISO pagará los siguientes dividendos a favor de los INVERSIONISTAS, en estricta proporción a los VALORES que hayan sido efectivamente colocados entre INVERSIONISTAS.

4.7.5.7) Luego de cumplido lo dispuesto en los numerales anteriores, el remanente deberá ser restituido a favor del ORIGINADOR, en la periodicidad que será acordada entre la FIDUCIARIA y el ORIGINADOR.

4.7.6) Política de Inversiones de los recursos del FIDEICOMISO:

Los recursos efectivos de propiedad del FIDEICOMISO deberán permanecer en la CUENTA DEL FIDEICOMISO y/o en INVERSIONES PERMITIDAS, mientras tales recursos no deban destinarse para sus respectivos fines conforme los términos y condiciones estipulados en el FIDEICOMISO.
En lo relativo al manejo de la liquidez e inversiones del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA y el ORIGINADOR observarán las siguientes disposiciones:

4.7.6.1) La CUENTA DEL FIDEICOMISO, integrada por una o varias cuentas bancarias, se abrirá en uno o varios bancos operativos del Ecuador que cuenten con calificación de riesgo de al menos "AA" otorgada por una calificadora de riesgos autorizada por la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
El ORIGINADOR, cumpliendo con los parámetros aquí establecidos, tendrá derecho a seleccionar al o a los bancos en los cuales se abrirán y mantendrán las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, debiendo instruir expresamente y por escrito a la FIDUCIARIA en tal sentido. La CUENTA DEL FIDEICOMISO podrá consistir en una o varias cuentas corrientes o cuentas de ahorros, a discreción de la FIDUCIARIA.

4.7.6.2) Las INVERSIONES PERMITIDAS se realizarán en instrumentos financieros emitidos por instituciones financieras del Ecuador que cuenten con calificación de riesgo de al menos "AA" otorgada por una calificadora de riesgos autorizada por la Superintendencia de Bancos o la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria; o fondos de inversión del Ecuador debidamente aprobados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. EL ORIGINADOR, cumpliendo con los parámetros aquí establecidos, tendrá derecho a seleccionar al o a las instituciones o fondos de inversión en los cuales se abrirán y mantendrán las INVERSIONES PERMITIDAS, debiendo instruir expresamente y por escrito a la FIDUCIARIA en tal sentido, por su cuenta y riesgo. La FIDUCIARIA no tendrá obligación de realizar inversión alguna si el ORIGINADOR no lo instruye en ese sentido. Bajo ningún concepto y contexto la FIDUCIARIA será responsable por la solvencia patrimonial, liquidez, capacidad de pago

de las instituciones bancarias o financieras o fondos de inversión donde se inviertan los recursos del FIDEICOMISO, ni tampoco de la veracidad de la información que las referidas entidades hubieren publicado respecto de la gestión administrativa, capacidad patrimonial y de pago, liquidez y solvencia. La FIDUCIARIA no es responsable, ni está obligada a responder con sus propios recursos por las pérdidas totales o parciales que los instrumentos, productos financieros, cuentas o inversiones pudieren sufrir. Al momento de seleccionar las instituciones o fondos de inversión en los cuales se va a invertir, deberá observarse, en el siguiente orden, los principios de liquidez, seguridad y rentabilidad.

4.7.7) Política de Contrataciones Especiales:

4.7.7.1) Calificadora De Riesgos:

Recibir de la CALIFICADORA DE RIESGOS designada por el ORIGINADOR, el informe inicial de calificación de riesgo sobre los VALORES de la presente TITULARIZACIÓN

Adicionalmente, suscribir con la CALIFICADORA DE RIESGOS, un Contrato de Servicios de Actualización de Calificación de Riesgos de los VALORES de la TITULARIZACION.

El Contrato de Servicios de Actualización de Calificación de Riesgos consistirá en el servicio de emisión de los informes de actualización periódica, conforme el mínimo establecido en la legislación vigente y aplicable, respecto de los VALORES, durante la vigencia del FIDEICOMISO.

En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la CALIFICADORA DE RIESGOS o por principios de alternabilidad o por disposiciones normativas que sean aplicables, el COMITÉ DE VIGILANCIA podrá resolver sobre la terminación del contrato con la CALIFICADORA DE RIESGOS y proceder con la designación del reemplazo correspondiente, conforme lo señalado en el numeral Dieciseis.Dos.Seis) de la cláusula décima sexta del FIDEICOMISO, respectivamente.

4.7.7.2) Auditora Externa:

La FIDUCIARIA contratará a una firma auditora externa dentro de los límites permitidos por la normativa vigente y aplicable sobre esta materia, a efectos de que se desempeñe como AUDITORA EXTERNA, para la prestación de los servicios de auditoría externa anual del FIDEICOMISO, durante el PLAZO de vigencia de los VALORES.

En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la AUDITORA EXTERNA o por principios de alternabilidad o por disposiciones normativas que sean aplicables, la FIDUCIARIA podrá resolver sobre la terminación del contrato con la AUDITORA EXTERNA y la designación del reemplazo correspondiente, conforme lo señalado en el FIDEICOMISO.

4.7.7.3) Casa De Valores:

La FIDUCIARIA contratará a la Casa de Valores designada por el ORIGINADOR, a efectos de la colocación de los VALORES a través de las Bolsas de Valores. La designación antes referida, no necesariamente implicará exclusividad. Dicha designación se basará en una o varias instrucciones expresas y por escrito, impartidas, de tiempo en tiempo, por el ORIGINADOR.

4.7.7.4) Agente Pagador:

La FIDUCIARIA contratará a un Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores para que se desempeñe como Agente Pagador y de Desmaterialización de la presente TITULARIZACION.

La actuación de dicha entidad como Agente Pagador no implica ni constituye garantía alguna de parte de tal entidad sobre la generación de FLUJOS.
Por su parte, la FIDUCIARIA no garantiza rendimiento o retorno alguno, ni a los INVERSIONISTAS ni al ORIGINADOR.

4.7.8) Política de Valoración de los VALORES

Los VALORES se negociarán en el mercado primario bursátil al valor que, por escrito, instruya el ORIGINADOR a la FIDUCIARIA. Posterior a esta colocación primaria, la valoración de los VALORES será dictada por el mercado secundario, en base a las ofertas y demandas

4.7.9) Política de Colocación de los VALORES

La FIDUCIARIA colocará los VALORES entre INVERSIONISTAS mediante oferta pública primaria, a través de una o varias de las Bolsas de Valores del Ecuador, y por medio de una o varias Casas de Valores.

4.7.10) Política de Pagos:

4.7.10.1) Fase I:

Respetando y siguiendo el ORDEN DE PRELACION de la FASE I, con cargo a los recursos provisionados y acumulados según lo dispuesto en el numeral Ocho.Dieciocho.Uno.Dos) de la cláusula octava del FIDEICOMISO, pagar los PASIVOS CON INVERSIONISTAS conforme la Tabla de Pagos constante en el INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA. Para efectos de amortización de capital y pago de intereses de los VALORES, se considerará una base de 30/360 que corresponde a años de trescientos sesenta días, de doce meses, con duración de treinta días cada mes. El pago de los PASIVOS CON INVERSIONISTAS se realizará por período vencido (trimestral, según corresponda), en el mismo día calendario de la FECHA DE EMISION aplicado al período trimestral respectivo. Si dichos días de pago coinciden con un día no-hábil, el pago se realizará el día hábil inmediato posterior, sin que en ese pago se reconozcan intereses adicionales por los días no-hábiles. El pago de los PASIVOS CON INVERSIONISTAS se realizará con el siguiente orden: (i) intereses de mora, de ser el caso; (ii) intereses correspondientes a la TASA DE INTERES; y, (iii) amortización de capital. En el caso de que apliquen intereses de mora, la tasa de mora será la que resulte de agregar un recargo de 10% (0.1 veces) a la TASA DE INTERES. Tal recargo más la TASA DE INTERES, constituirán la tasa de mora que se aplicará desde la fecha de vencimiento de la obligación, la que correrá únicamente hasta la fecha del día en que se efectúe el pago. El pago de los PASIVOS CON INVERSIONISTAS se lo hará dentro de la República del Ecuador, en Dólares de los Estados Unidos de América, salvo que por alguna norma que entre a regir a futuro en la República del Ecuador, se establezca que los pagos deban hacerse en una moneda de curso legal distinta al Dólar de los Estados Unidos de América, en cuyo caso el FIDEICOMISO deberá realizar el pago de tales PASIVOS CON INVERSIONISTAS en dicha moneda de curso legal, aplicando la relación de conversión que se fije para tales efectos en la norma que

determine tal modificación. Las partes aclaran de manera expresa que la recepción de los FLUJOS por parte del FIDEICOMISO, se dará y cumplirá por el tiempo que sea necesario hasta cancelar íntegramente los PASIVOS CON INVERSIONISTAS.

4.7.10.2) Fase II:

Respetando y siguiendo el ORDEN DE PRELACION de la FASE II, con cargo a los recursos provisionados y acumulados según lo dispuesto en el numeral Ocho.Veinticuatro.Tres) de la cláusula octava del FIDEICOMISO, pagar los PASIVOS CON INVERSIONISTAS conforme la Tabla de Pagos que consta en el INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA. Para efectos de amortización de capital y pago de intereses de los VALORES, se considerará una base de 30/360 que corresponde a años de trescientos sesenta días, de doce meses, con duración de treinta días cada mes. El pago de los PASIVOS CON INVERSIONISTAS se realizará por período trimestral vencido, según corresponda, en el mismo día calendario de la FECHA DE EMISION aplicado al período trimestral respectivo para intereses, y aplicado para capital. Si dichos días de pago coinciden con un día no-hábil, el pago se realizará el día hábil inmediato posterior, sin que en ese pago se reconozcan intereses adicionales por los días no-hábiles. El pago de los PASIVOS CON INVERSIONISTAS se realizará con el siguiente orden: (i) intereses de mora, de ser el caso; (ii) intereses correspondientes a la TASA DE INTERES; y, (iii) amortización de capital. En el caso de que apliquen intereses de mora, la tasa de mora será la que resulte de agregar un recargo de 10% (0.1 veces) a la TASA DE INTERES. Tal recargo más la TASA DE INTERES, constituirán la tasa de mora que se aplicará desde la fecha de vencimiento de la obligación, la que correrá únicamente hasta la fecha del día en que se efectúe el pago. El pago de los PASIVOS CON INVERSIONISTAS se lo hará dentro de la República del Ecuador, en Dólares de los Estados Unidos de América, salvo que por alguna norma que entre a regir a futuro en la República del Ecuador, se establezca que los pagos deban hacerse en una moneda de curso legal distinta al Dólar de los Estados Unidos de América, en cuyo caso el FIDEICOMISO deberá realizar el pago de tales PASIVOS CON INVERSIONISTAS en dicha moneda de curso legal, aplicando la relación de conversión que se fije para tales efectos en la norma que determine tal modificación. En caso de que resulten insuficientes los recursos provisionados y acumulados según lo dispuesto en el numeral Ocho.Veinticuatro.Tres) de la cláusula octava del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA ejecutará los MECANISMOS DE GARANTIA. De producirse situaciones que impidan la generación proyectada de los FLUJOS y, una vez ejecutados los MECANISMOS DE GARANTIA, los INVERSIONISTAS deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones, sin que tengan ninguna acción o reclamo contra el FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA y/o el ORIGINADOR.

4.7.11) Política de información a los INVERSIONISTAS:

Esta política se desarrolla en el numeral 4.8) del presente REGLAMENTO DE GESTIÓN.

4.8) Información y Rendición De Cuentas:

La FIDUCIARIA rendirá semestralmente cuentas de su gestión al ORIGINADOR y a los INVERSIONISTAS que así lo requieran expresamente, en los términos y condiciones establecidos por la Ley de Mercado de Valores y demás normativa vigente y aplicable. La rendición de cuentas podrá ser enviada a la dirección física o a la dirección electrónica establecida en el FIDEICOMISO o a aquellas que se determinen posteriormente para el efecto. En caso de que no se realicen observaciones por parte del ORIGINADOR en el plazo de 5 días hábiles, se entenderán aceptadas expresamente.

Toda información que, según disposiciones legales, reglamentarias, del FIDEICOMISO, del PROSPECTO o del REGLAMENTO DE GESTION, deba dirigirse a los INVERSIONISTAS, se realizará a través de los medios establecidos en la normativa vigente y aplicable sobre la materia.

Cualquier otra información a los INVERSIONISTAS se la difundirá a través de la página web de la FIDUCIARIA, cuya dirección es https://afpv.com.ec/. Dicha información también se entregará a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y a las Bolsas de Valores.

4.9) Normas sobre la sustitución fiduciaria y la liquidación del FIDEICOMISO:

4.9.1) Sustitución de la FIDUCIARIA:

Son causales de sustitución de la FIDUCIARIA:

4.9.1.1) La declaratoria de disolución de la FIDUCIARIA.
4.9.1.2) El incumplimiento reiterado de las obligaciones de la FIDUCIARIA, declarado en laudo arbitral o sentencia ejecutoriada.

4.9.1.3) Las demás establecidas en el FIDEICOMISO y en la Ley.

En caso de sustitución, la FIDUCIARIA deberá entregar físicamente a la fiduciaria sustituta, designada por la ASAMBLEA, todos los bienes que componen el patrimonio autónomo, en lo que fuera aplicable. Adicionalmente deberá entregarle los libros contables, declaraciones tributarias, comprobantes de retención y en general toda la documentación original relacionada con el FIDEICOMISO, pudiendo quedarse la FIDUCIARIA con copias certificadas, si así lo decide. La entrega de bienes y documentos deberá hacerse en un período máximo de quince (15) días hábiles posteriores a la fecha en que se haya producido la causal de sustitución.

4.9.2) Terminación del FIDEICOMISO:

Son causales de terminación del presente FIDEICOMISO las siguientes:

4.9.2.1) Si el ORIGINADOR no ha provisto: (i) al FIDEICOMISO de los recursos necesarios para obtener las aprobaciones correspondientes de la TITULARIZACION y/o para poder cumplir con su objeto, o (ii) a la FIDUCIARIA de la información y documentación necesarias para el lanzamiento de la TITULARIZACION.

4.9.2.2) Si se ha cumplido plenamente con el objeto del FIDEICOMISO o ha transcurrido el plazo máximo establecido en la Ley sin que haya sido debidamente ampliado o prorrogado.

4.9.2.3) Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que ordene la terminación del FIDEICOMISO.

4.9.2.4) Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que ordene la terminación del FIDEICOMISO.

4.9.2.5) Por mutuo acuerdo: (i) entre la FIDUCIARIA y el ORIGINADOR, hasta antes de la FECHA DE EMISION de los VALORES; y (ii) entre la FIDUCIARIA, el ORIGINADOR y la totalidad de los INVERSIONISTAS, a partir de la FECHA DE EMISION de los VALORES.

4.9.2.6) Por situaciones de caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobabas.

4.9.2.7) Por las demás causales establecidas en el presente contrato y en la Ley.

4.9.3) Liquidación del FIDEICOMISO:

En caso de terminación del presente FIDEICOMISO por cualquiera de las causales contractuales o legales, la FIDUCIARIA procederá inmediatamente con las tareas de liquidación del FIDEICOMISO, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

4.9.3.1) Todos los PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS que se encuentren pendientes de pago y que no pudieren cancelarse con los recursos del FIDEICOMISO, serán asumidos de pleno derecho, por el ORIGINADOR. En tal sentido, el FIDEICOMISO y la FIDUCIARIA quedan liberados de toda responsabilidad por tales PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS.

4.9.3.2) La FIDUCIARIA rendirá cuenta final de su gestión, mediante un informe que se pondrá a disposición del BENEFICIARIO, en los términos exigidos por el REGLAMENTO DE GESTION, por la Superintendencia de Compañías, y por las demás normativas vigentes y aplicables. Dicho informe se entenderá aprobado ipso facto, si no es objetado dentro de un período máximo de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha de su presentación al BENEFICIARIO.

4.9.3.3) Transcurrido el período señalado en el numeral anterior, la FIDUCIARIA levantará, mediante escritura pública, un Acta de Liquidación, la cual se tendrá, para todos los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del FIDEICOMISO, salvo el caso señalado en el párrafo siguiente. Dicha Acta de Liquidación tendrá únicamente la firma del representante legal o apoderado de la FIDUCIARIA, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el presente FIDEICOMISO. Si el BENEFICIARIO no estuviere de acuerdo con las cuentas presentadas por la FIDUCIARIA, dentro del período de quince (15) días calendario mencionado en el numeral anterior, podrá solicitar que sus salvedades se hagan constar como Anexo del Acta de Liquidación, el cual deberá estar suscrito por el BENEFICIARIO inconforme. Con dicho Anexo, la FIDUCIARIA procederá a suscribir el Acta de Liquidación y liquidar el FIDEICOMISO.

4.10) Régimen aplicable para la obtención de los Flujos:

4.10.1) Tipo de activo motivo de la Titularización:

La Junta General de Accionistas del ORIGINADOR en sesión celebrada el 8 de diciembre de 2025, resolvió aprobar el desarrollo de una Titularización de derechos existentes generadores de flujos futuros. Como consecuencia del desarrollo de la SEGUNDA ETAPA del Proyecto Inmobiliario desarrollado por el ORIGINADOR se han suscrito PROMESAS DE COMPRAVENTA, de los bienes inmuebles producto de esta etapa del proyecto. Dichas PROMESAS DE COMPRAVENTA, le han permitido al ORIGINADOR generar derechos de cobro en el futuro, lo que ha resuelto destinarlo al desarrollo de la presente TITULARIZACION. Dicha Titularización ha sido aprobada por la Junta General de Accionistas por un monto de hasta US$ 11'500.000,00.

El FIDEICOMISO, es un patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica, separado e independiente de aquél o aquellos del ORIGINADOR, de la Fiduciaria, del Beneficiario, de los Inversionistas o de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios manejados por la Fiduciaria. Dicho patrimonio autónomo se integra con los bienes y derechos aportados por el ORIGINADOR, y posteriormente estará integrado por todos los activos, pasivos y contingentes que se generen en virtud del cumplimiento del objeto del Fideicomiso.

El Fideicomiso, sus activos y sus flujos en general, no pueden ser objeto de medidas cautelares ni providencias preventivas dictadas por Jueces o Tribunales, ni ser afectados por embargos, ni secuestros dictados en razón de deudas u obligaciones del ORIGINADOR, de la Fiduciaria, del Beneficiario, de los Inversionistas o de terceros en general, y estará destinado única y exclusivamente al cumplimiento del objeto del Fideicomiso, en los términos y condiciones señalados en el contrato del fideicomiso.

El proceso de TITULARIZACIÓN que el ORIGINADOR implementa a través del Fideicomiso, tiene por objeto lo siguiente:

Que de alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, se destinen a: (a) Entregarlos al ORIGINADOR, para que destine tales recursos a acelerar la ejecución y conclusión de la SEGUNDA ETAPA del "Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño", y dejarla a punto para que se suscriban las escrituras públicas de compraventa de los inmuebles prometidos en venta, y por ende los DEUDORES paguen el saldo del recaudo del DERECHO DE COBRO contenido en las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA, con lo cual se completará la generación de FLUJOS a favor del FIDEICOMISO DE TITULARIZACION; y, (b) que los FLUJOS provenientes del recaudo del DERECHO DE COBRO se destinen para pagar los PASIVOS CON INVERSIONISTAS y los PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS; o, que, de no alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO, el FIDEICOMISO restituya a los INVERSIONISTAS, los recursos que hayan pagado por los VALORES adquiridos, así como también que cumpla con todo lo dispuesto en el numeral Ocho.Diecinueve) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.

Para todos los efectos, se aclara expresamente que la presente, es una Titularización de derechos existentes generadores de flujos futuros y no se trata, bajo ningún concepto, de una Titularización de Proyecto Inmobiliario.

En el contrato de FIDEICOMISO se aclara que, ni el ORIGINADOR, ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO, de manera individual, conjunta o solidaria, aseguran o garantizan la generación de los FLUJOS. Ni la FIDUCIARIA ni el ORIGINADOR ofrecen, aseguran o garantizan beneficio, rentabilidad, resultado o retorno de forma alguna a los INVERIONSTAS o a terceros.

4.10.2) Naturaleza, denominación y tipo de los VALORES:

El proceso de Titularización instrumentado a través del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Fideicomiso Titularización Villa Ensueño Dos", será por un monto total de hasta US$ 11´500.000,00 (Once millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América).

Los VALORES a emitirse se denominarán "VTC-ENS2", los cuales serán títulos valores de contenido crediticio, desmaterializados.

Las definiciones financieras aplicables a los VALORES constan en el INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA y, en resumen, en el numeral 8.15) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.

De producirse situaciones que impidan la generación proyectada de los FLUJOS y, una vez ejecutados los MECANISMOS DE GARANTIA, los INVERSIONISTAS deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones.
Para efectos de amortización de capital y pago de intereses de los PASIVOS CON INVERSIONISTAS, se considerará una base de 30/360 que corresponde a años de trescientos sesenta días, de doce meses, con duración de treinta días cada mes.

4.10.3) Partes intervinientes:

Las partes que intervienen en la TITULARIZACIÓN son: INVERSIONISTAS, ORIGINADOR, AGENTE DE MANEJO (FIDUCIARIA), los que tienen derechos y obligaciones que constan a continuación:

4.10.3.1) **Derechos de los INVERSIONISTAS:**

Los INVERSIONISTAS tienen los siguientes derechos:

4.10.3.1.1) Recibir, en proporción a sus respectivas inversiones, los derechos de contenido crediticio (amortización de capital y pago de intereses) reconocidos en los VALORES.

4.10.3.1.2) Comparecer, directamente o mediante apoderado, a las ASAMBLEAS.

4.10.3.1.3) Elegir y/o ser elegido como miembro del COMITÉ DE VIGILANCIA.

4.10.3.1.4) Los demás derechos establecidos a su favor en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTION, en el PROSPECTO, en los VALORES y en la legislación aplicable.

4.10.3.2) **Obligaciones de los INVERSIONISTAS:**

Los INVERSIONISTAS tienen las siguientes obligaciones:

4.10.3.2.1) Entregar toda la documentación e información requerida, para cumplir con las normas vigentes y aplicables que rigen la materia de prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo.

4.10.3.2.2) Someterse a las disposiciones contenidas en el FIDEICOMISO, REGLAMENTO DE GESTIÓN, en el PROSPECTO, y en la legislación aplicable.

4.10.3.3) **Derechos del ORIGINADOR:**

El ORIGINADOR tiene los siguientes derechos:

4.10.3.3.1) Solicitar a la FIDUCIARIA que, con cargo a los recursos disponibles del FIDEICOMISO, recibidos como consecuencia de la colocación de los VALORES entre INVERSIONISTAS, se cumpla con lo dispuesto en los numerales Ocho.Diecisiete) y Ocho.Veinte) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.

4.10.3.3.2) Una vez atendidos todos los PASIVOS del FIDEICOMISO, recibir en restitución o entrega: (a) el DERECHO DE COBRO, aportado según consta de la cláusula cuarta del FIDEICOMISO; (b) los recursos dinerarios remanentes en el FIDEICOMISO; y, (c) cualquier otro bien o derecho remanente en el FIDEICOMISO.

4.10.3.3.3) Los demás derechos establecidos a su favor en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTION y en la legislación aplicable.

4.10.3.4) **Obligaciones del ORIGINADOR:**

El ORIGINADOR tiene las siguientes obligaciones:

4.10.3.4.1) Realizar las gestiones necesarias para que los FLUJOS sean entregados y recibidos en el FIDEICOMISO DE TITULARIZACION, de conformidad con lo establecido en el numeral Cinco.Dos) de la cláusula quinta del FIDEICOMISO.

4.10.3.4.2) Transferir y aportar al FIDEICOMISO la suma de dinero referida en el numeral Cinco.Uno) de la cláusula quinta del FIDEICOMISO, a efectos de integrar inicialmente, en su totalidad, el FONDO ROTATIVO.

4.10.3.4.3) Reponer el FONDO ROTATIVO, en la forma, términos y condiciones estipulados en el FIDEICOMISO. Si, por cualquier causa, no se logra reponer el FONDO ROTATIVO, el ORIGINADOR asumirá y cancelará los PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS.

4.10.3.4.4) Proveer a la FIDUCIARIA de toda la documentación e información adicional que sea necesaria a efectos de cumplir con el objeto del presente FIDEICOMISO y de esta TITULARIZACION.

4.10.3.4.5) Respetar el ORDEN DE PRELACION establecido en los numerales Ocho.Dieciocho) y Ocho.Veinticuatro) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.

4.10.3.4.6) No adoptar ninguna decisión, ni ejecutar ninguna acción que, de cualquier manera, pueda afectar a esta TITULARIZACION y, por ende, a los INVERSIONISTAS.

4.10.3.4.7) Informar inmediatamente a la FIDUCIARIA de cualquier asunto o situación que pueda influir en el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO y/o en el desarrollo de la presente TITULARIZACION.

4.10.3.4.8) Registrar, como pasivo dentro de sus Estados Financieros, una cuenta por pagar a favor del FIDEICOMISO, cuyos términos y condiciones, incluyendo plazo y tasa de interés, serán exactamente los mismos que los estipulados en cada VALOR colocado, aclarando que dicho pasivo constituye una obligación del ORIGINADOR a favor del

FIDEICOMISO (y por su intermedio, a favor de los INVERSIONISTAS).

4.10.3.4.9) Las demás obligaciones establecidas para el ORIGINADOR en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTION, en los VALORES y en la legislación aplicable.

4.10.3.5) **Derechos de la FIDUCIARIA:**

La FIDUCIARIA tiene los siguientes derechos:

4.10.3.5.1) Cobrar los honorarios que le correspondan de conformidad con lo estipulado en la cláusula vigésimo cuarta del FIDEICOMISO.

4.10.3.5.2) En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por la AUDITORA EXTERNA o por principios de renovación y alternabilidad, y de conformidad con lo permitido por la normativa aplicable, resolver sobre: (i) la terminación del Contrato de Servicios con la AUDITORA EXTERNA, y (ii) escoger el reemplazo correspondiente, para que asuma la función de AUDITORA EXTERNA.

4.10.3.5.3) Los demás derechos establecidos a su favor en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTION, y en la legislación aplicable.

4.10.3.6) **Obligaciones de la FIDUCIARIA:**

La FIDUCIARIA tiene las siguientes obligaciones:

4.10.3.6.1) Administrar prudente y diligentemente los bienes fideicomitidos en la presente fecha, así como aquellos que se incorporen a futuro al patrimonio autónomo del FIDEICOMISO. Esta obligación es de medio y no de resultado, pues se adquieren únicamente deberes y responsabilidades fiduciarias. En tal sentido, la FIDUCIARIA no garantiza al ORIGINADOR ni a los INVERSIONISTAS, la consecución del objeto o de la finalidad pretendida a través de la presente TITULARIZACION; ni tampoco garantiza rendimiento ni retorno alguno a los INVERSIONISTAS ni al ORIGINADOR. Conforme lo anterior, la FIDUCIARIA se compromete únicamente al desarrollo de una gestión fiduciaria, de acuerdo con los términos del presente FIDEICOMISO, del REGLAMENTO DE GESTION y de la legislación aplicable.

4.10.3.6.2) Ejecutar los MECANISMOS DE GARANTIA en los casos, términos y condiciones estipulados en el FIDEICOMISO.

4.10.3.6.3) Actuar como representante legal del FIDEICOMISO en los términos y condiciones del FIDEICOMISO y de la legislación vigente y aplicable.

4.10.3.6.4) Exigir al ORIGINADOR y a los INVERSIONISTAS el cumplimiento de sus obligaciones, conforme lo dispuesto en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTION, en el PROSPECTO, en los VALORES y en la legislación aplicable.

4.10.3.6.5) Mantener los bienes que integran el patrimonio autónomo del FIDEICOMISO, separados de los demás bienes de la FIDUCIARIA y de los otros negocios fiduciarios

respecto de los cuales actúa como fiduciaria. En consecuencia, la FIDUCIARIA no podrá considerar como suyos, ni emplear en sus propios negocios, los bienes recibidos en negocio fiduciario irrevocable. Los bienes del FIDEICOMISO tampoco formarán parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA.

4.10.3.6.6) Cancelar, con los recursos del FONDO ROTATIVO o aquellos que sean provistos por el ORIGINADOR, todos los PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS. En caso de que los recursos del FIDEICOMISO fueren insuficientes, los PASIVOS CON TERCEROS DISTINTOS DE LOS INVERSIONISTAS serán asumidos y cancelados por ORIGINADOR.

4.10.3.6.7) Siempre que lo permitan los recursos provisionados y acumulados según lo dispuesto en los numerales Ocho.Dieciocho.Uno.Dos) y Ocho.Veinticuatro.Tres) de la cláusula octava del FIDEICOMISO, pagar capital y pagar intereses de los VALORES, en los términos y condiciones constantes en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTION, en el PROSPECTO y en los VALORES.

4.10.3.6.8) Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO, preparar la información financiera, y ponerlas a disposición de los respectivos destinatarios, en los términos exigidos por la Superintendencia de Compañías y demás normativa aplicable.

4.10.3.6.9) Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para tender al cumplimiento del objeto del presente FIDEICOMISO, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que impidan dicho cumplimiento.

4.10.3.6.10) Cumplir con los requisitos y obligaciones establecidas en la normativa legal y reglamentaria aplicable para procesos de titularización.

4.10.3.6.11) Las demás obligaciones establecidas para la FIDUCIARIA en el FIDEICOMISO, en el REGLAMENTO DE GESTION, en el PROSPECTO, en los VALORES y en la legislación aplicable. La FIDUCIARIA no podrá establecer gravámenes ni limitaciones al dominio sobre el DERECHO DE COBRO, los FLUJOS, así como tampoco sobre los demás bienes o derechos que integren el FIDEICOMISO.

4.10.4) Indicación de los MECANISMOS DE GARANTIA:

La presente TITULARIZACION contempla dos MECANISMOS DE GARANTIA: (i) la HIPOTECA, y (ii) el FONDO DE GARANTIA.

4.10.4.1) **HIPOTECA:**

La HIPOTECA consiste en la primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar constituida a favor del FIDEICOMISO DE TITULARIZACION respecto de determinados inmuebles que forman parte de la SEGUNDA ETAPA del "Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño", que se detallan en el Anexo 4 que forma parte integrante de la escritura de FIDEICOMISO.

Conforme consta del Informe Pericial que forma parte del FIDEICOMISO, los inmuebles a hipotecarse tienen un avalúo comercial de USD $ 1´859.433,22. En tal virtud, según se desprende del INFORME

DE ESTRUCTURACION FINANCIERA, la HIPOTECA como MECANISMO DE GARANTIA de la presente TITULARIZACION conlleva una cobertura de 2,55 veces el INDICE DE DESVIACION. Es importante destacar también que, conforme se vaya desarrollado el Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño, el valor de los inmuebles hipotecados irá aumentando, con lo cual también irá aumentando la cobertura que ofrece la HIPOTECA frente al INDICE DE DESVIACION.

Por otro lado, se aclara de manera expresa lo siguiente:

El ORIGINADOR constituye primera HIPOTECA y prohibición voluntaria de enajenar sobre los inmuebles determinados en la constitución del fideicomiso a favor del FIDEICOMISO DE TITULARIZACION, por lo que ha instruido expresamente en su calidad de constituyente y beneficiario del FIDEICOMISO ONIX, para que éste celebre la respectiva escritura pública.

En caso de que la TITULARIZACION NO alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO, conforme lo establecido en el numeral Ocho.Diecinueve.Cuatro) de la cláusula octava del FIDEICOMISO, se cancelará la HIPOTECA a favor del FIDEICOMISO.

4.10.4.2) **FONDO DE GARANTÍA:**

También forma parte de los MECANISMOS DE GARANTIA de la presente TITULARIZACION, el cual conforme a lo establecido en el INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA, se integrará al inicio de la FASE II, con cargo a los recursos dinerarios producto de la colocación de los VALORES entre INVERSIONISTAS. Según lo establecido en el INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA, el FONDO DE GARANTIA queda fijado, como monto base, en la suma de Doscientos Treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US$ 230.000,00).

Al efecto, el FONDO DE GARANTIA se integrará mediante la segregación de la suma de dos centavos de dólar de los Estados Unidos de América US$ (0,02) por cada VALOR colocado de Un dólar de los Estados Unidos de América (US$ 1,oo). Adicionalmente, una vez alcanzado el punto de equilibrio, se retendrán los primeros US$10.000,00 colocados como parte del mecanismo de conformación del fondo de garantía. Si durante la vigencia de los VALORES, la FIDUCIARIA ha tenido que acudir a los recursos del FONDO DE GARANTIA, que a ese momento sean de propiedad del FIDEICOMISO, dicho FONDO DE GARANTIA deberá ser repuesto al monto base, a cuyo efecto se aplicará lo dispuesto en el ORDEN DE PRELACION de la FASE II, es decir lo señalado en el numeral Ocho.Veinticuatro.Dos) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.

El FONDO DE GARANTIA tiene por objeto respaldar a los INVERSIONISTAS, a prorrata de su inversión en VALORES, cuando el FIDEICOMISO deba pagar los PASIVOS CON INVERSIONISTAS (conforme la Tabla de Pagos que consta incorporada en el INFORME DE ESTRUCTURACION FINANCIERA), y resulten insuficientes los recursos provisionados y acumulados según lo dispuesto en el numeral Ocho.Veinticuatro.Tres) de la cláusula octava del FIDEICOMISO. En dicha situación, la FIDUCIARIA podrá tomar los recursos necesarios, hasta donde el FONDO DE GARANTIA (inicial o repuesto) lo permita, a fin de pagar, al máximo posible, los PASIVOS CON INVERSIONISTAS, a prorrata de la inversión en VALORES. Si, durante la vigencia de los VALORES, la FIDUCIARIA ha tenido que acudir a los MECANISMOS DE GARANTIA y, si luego de ello, aún existieren saldos pendientes de pago con cargo a los PASIVOS CON INVERSIONISTAS, los INVERSIONISTAS deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones.

El FONDO DE GARANTIA, debidamente integrado y repuesto, si hubiere sido utilizado, permanecerá dentro del FIDEICOMISO hasta cuando deba ser utilizado según lo establecido en el presente numeral, o cuando tenga que ser restituido al ORIGINADOR, cuando se haya cancelado todos los PASIVOS CON INVERSIONISTAS.

4.10.5) Descripción de la historia de los flujos y forma de determinación de flujos futuros:
Al respecto se transcribe la parte pertinente del INFORME DE ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA:

4.10.5.1) **Flujo Teórico**

El flujo teórico corresponde a los pagos que recibirá el Fideicomiso de Titularización por todos los derechos existentes generadores de flujo futuro titularizados, los cuales ingresarán al Fideicomiso al momento de su constitución.
Estas proyecciones se realizaron en función de la estructura específica de cada derecho existente de flujo futuro, tomando en consideración el monto pagado, el saldo pendiente por pagar, el valor de los pagos mensuales y el tiempo en el que se van a realizar dichos pagos.

4.10.5.2) **Flujo Esperado**

A partir del flujo teórico de los derechos existentes generadores de flujo futuro, se obtuvo como resultado el flujo esperado, sobre el cual se deberán realizar las provisiones para el pago de los cupones de capital e interés de la titularización.

Flujo Optimista

Para este escenario, se espera recaudar el 100% de los derechos existentes generadores de flujos futuros actuales, así como; el total de los derechos existentes generadores de flujos futuros provenientes por ventas nuevas, las cuales se estima vender en un promedio de 5 unidades mensuales. Los ingresos totales alcanzan los US$29.758.157.

Flujo Pesimista

Para este escenario, las ventas nuevas fueron sensibilizadas al 50% del total y se espera recaudar el 100% de los derechos existentes generadores de flujos futuros actuales, con esto los ingresos totales alcanzarían los US$22.969.793, suponiendo que sería el peor de los escenarios.

Flujo Moderado

En este escenario, las ventas fueron sensibilizadas al 75% del total por vender, y se recauda el 100% de los derechos existentes de las promesas de compra-venta vigentes. Los ingresos totales alcanzan en este escenario los US$26.363.975.

4.10.6) Metodología utilizada para el cálculo del índice de desviación:

Al respecto se transcribe la parte pertinente del INFORME DE ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA:
Índice de desviación y descripción detallada de la metodología empleada para su fijación,

indicación de los cálculos matemáticos efectuados.

A partir del flujo de los derechos existente generadores de flujo futuro, aportados al Fideicomiso Titularización Villa Ensueño Dos, se procedió a revisar históricamente la relación de cuotas vencidas por más de 90 días, sobre el total de las cuotas de entrada existentes, obteniendo como resultado un índice de desviación de 4,51%.

Dicho indicador se contempla bajo el cálculo siguiente:

Derechos de Cobro de Flujo Existentes vencidos = 87.864 = 4,51
Total Derechos de Cobro Recaudado de Flujo Existentes 1.947.833

4.10.7) Casos en los cuales procede la redención anticipada:

Se dará en el evento de que NO se haya alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, en virtud de lo cual la FIDUCIARIA procederá al llamamiento obligatorio de una cancelación anticipada de los VALORES y de la TITULARIZACIÓN, según lo establecido en el numeral Ocho.Diecinueve.Tres) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.

El FIDEICOMISO llamará a una REDENCION ANTICIPADA de los VALORES, la que será de acatamiento y cumplimiento obligatorio de parte de todos los INVERSIONISTAS y del ORIGINADOR, en virtud de lo cual el FIDEICOMISO restituirá y entregará a los INVERSIONISTAS el saldo de capital de los VALORES efectivamente colocados entre INVERSIONISTAS; y reconocerá y pagará los intereses ordinarios que hayan generado los VALORES conforme sus propias características, hasta la fecha efectiva de pago, respecto de los VALORES efectivamente colocados entre INVERSIONISTAS. En caso de que el FIDEICOMISO no disponga de los recursos necesarios y suficientes para estos efectos, el ORIGINADOR deberá proveerlos al FIDEICOMISO dentro de los cinco días hábiles posteriores a la fecha en que la FIDUCIARIA así lo haya solicitado mediante simple carta dirigida al ORIGINADOR. Simultáneamente, los INVERSIONISTAS dejarán de ser titulares de los VALORES adquiridos, y el FIDEICOMISO procederá a dar de baja tales VALORES para todos los efectos. Se aclara de manera expresa que, en virtud del procedimiento seguido por la FIDUCIARIA según lo establecido en los presentes numerales, no habrá lugar a reclamo o penalidad alguna de los INVERSIONISTAS en contra del FIDEICOMISO.

4.10.8) Características y formas de determinar el Punto de Equilibrio:

El ORIGINADOR y la FIDUCIARIA determinan el PUNTO DE EQUILIBRIO para esta TITULARIZACION en los términos y condiciones que se señalan a continuación:

4.10.8.1) Punto de Equilibrio Legal: Consiste en la obtención de la autorización de oferta pública de la TITULARIZACION por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la inscripción del FIDEICOMISO y de los VALORES en el Catastro Público del Mercado de Valores y en las Bolsas de Valores del Ecuador.

4.10.8.2) Punto de Equilibrio Económico: Punto de Equilibrio Económico: Es la colocación de VALORES entre INVERSIONISTAS por un monto mínimo de Dos millones 00/100 de dólares de los Estados Unidos de América (US$ 2´000.000,00).

4.10.8.3) Plazo: Se entenderá como plazo al plazo máximo de vigencia de la oferta pública conferido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, incluyendo su prórroga. Llegado dicho plazo, o antes si fuere del caso, la FIDUCIARIA practicará la evaluación del punto de equilibrio y, de alcanzarse, se procederá conforme lo señalado en el numeral Ocho.Veinte de la cláusula octava del FIDEICOMISO, entre lo que se encuentra el constituir el FONDO DE GARANTÍA y transferir los fondos al originador para el desarrollo de la SEGUNDA ETAPA. En caso de no alcanzarse el punto de equilibrio, la FIDUCIARIA procederá según lo señalado en el numeral Ocho.Diecinueve) de la cláusula octava del FIDEICOMISO.

4.11) OTROS ELEMENTOS QUE DEBERÁN SER CONSIDERADOS:

4.11.1) Calificadora de Riesgos:

La FIDUCIARIA suscribirá o se subrogará en el contrato correspondiente con la CALIFICADORA DE RIESGOS, es decir con la compañía Globalratings Calificadora de Riesgos S.A., un Contrato de Servicios de Calificación de Riesgos de los VALORES de la TITULARIZACION. Adicionalmente, suscribir con la CALIFICADORA DE RIESGOS, un Contrato de Servicios de Actualización de Calificación de Riesgos de los VALORES de la TITULARIZACION.

4.11.2) Auditora Externa:

La FIDUCIARIA contratará a una firma auditora externa dentro de los límites permitidos por la normativa vigente y aplicable sobre esta materia, a efectos de que se desempeñe como AUDITORA EXTERNA, para la prestación de los servicios de auditoría externa anual del FIDEICOMISO, durante el PLAZO de vigencia de los VALORES.

4.11.3) Asamblea:

La ASAMBLEA consiste en la reunión de los INVERSIONISTAS, aun cuando sólo se tratase de un INVERSIONISTA. La ASAMBLEA podrá reunirse válidamente, de manera presencial y/o por medios telemáticos, sin limitación alguna, atendiendo a las disposiciones normativas aplicables sobre la materia, según corresponda. La primera ASAMBLEA, con el carácter de ordinaria, se reunirá dentro de los sesenta (60) días posteriores al inicio de la FASE II del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACION, para conocer y resolver sobre (i) la designación de los tres miembros para que integren el COMITÉ DE VIGILANCIA; y, (ii) la asignación de funciones de Presidente, Vicepresidente y Secretario del COMITÉ DE VIGILANCIA, en caso de ser necesario. Con posterioridad a esta primera sesión, la ASAMBLEA podrá reunirse extraordinariamente por decisión de la FIDUCIARIA, del COMITÉ DE VIGILANCIA, de INVERSIONISTAS que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de la totalidad del monto de VALORES en circulación, del ORIGINADOR, o de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. En estos tres últimos casos, la decisión de convocatoria deberá canalizarse a través de la FIDUCIARIA. Para efectos de las convocatorias, la FIDUCIARIA realizará una publicación a través de la página web de la FIDUCIARIA, con por lo menos ocho (8) días calendario de anticipación a la fecha señalada en la convocatoria, indicando, además, la hora, el lugar presencial o si es por medio telemático y el orden del día a tratarse. Para que la ASAMBLEA pueda reunirse válidamente en primera convocatoria, en el lugar presencial o medio telemático y hora señalados en tal convocatoria, será necesaria la concurrencia de INVERSIONISTAS que representen más del 50% (cincuenta por ciento) de la totalidad del monto de VALORES en circulación. En caso de que no se obtuviere tal quórum dentro de los sesenta (60) minutos posteriores a la hora fijada en dicha

convocatoria, la ASAMBLEA podrá reunirse a continuación y de manera inmediata, en forma válida, con el número de INVERSIONISTAS que estuvieren presentes, debiéndose advertir de esta posibilidad de manera expresa dentro del texto de la convocatoria. En caso de que ningún INVERSIONISTA se hubiere presentado (en forma presencial o telemática, según corresponda) para los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la FIDUCIARIA podrá realizar hasta una siguiente convocatoria dentro de los treinta días posteriores a la fecha que fue señalada inicialmente. Si no existiere quorum para que se instale la ASAMBLEA en dicha convocatoria, ni a la hora fijada, ni dentro de los sesenta (60) minutos posteriores a la hora fijada, la FIDUCIARIA quedará liberada de realizar más convocatorias a ASAMBLEA. La FIDUCIARIA dejará constancia de lo actuado en Actas suscritas por la FIDUCIARIA. Las decisiones de la ASAMBLEA se adoptarán con el voto conforme y favorable de más del cincuenta por ciento (50%) del monto de los VALORES correspondientes a los INVERSIONISTAS concurrentes a tal ASAMBLEA. Dichas decisiones, válidamente adoptadas, obligan a todos los INVERSIONISTAS, hayan o no concurrido a la ASAMBLEA, así como también obliga a los INVERSIONISTAS que hayan votado de manera distinta. No obstante lo anterior, si las decisiones adoptadas por la ASAMBLEA, a solo criterio de la FIDUCIARIA, afectaren y/o atentaren contra el objeto y la finalidad del FIDEICOMISO y de la TITULARIZACIÓN, la FIDUCIARIA tendrá derecho de veto y se abstendrá de ejecutar tales decisiones. Los INVERSIONISTAS podrán concurrir a las ASAMBLEAS, personalmente o representados mediante poder o carta poder. Cada Un dólar de los Estados Unidos de América (US$ 1.00) contenido dentro de un VALOR, dará derecho a voz y a un (1) voto dentro de la ASAMBLEA. El Presidente del COMITÉ DE VIGILANCIA actuará como Presidente de la ASAMBLEA, sin perjuicio de que en la primera ASAMBLEA se nombre a un Presidente Ad –hoc, entre los Inversionistas concurrentes. La FIDUCIARIA siempre actuará como Secretario de la ASAMBLEA. Todas las deliberaciones y decisiones de la ASAMBLEA quedarán recogidas por escrito en actas suscritas por el Presidente y Secretario.
En aquellas ASAMBLEAS en las que se vaya a conocer y/o discutir información contenida en documentos, el solicitante de la ASAMBLEA deberá proveer a la FIDUCIARIA, al tiempo de la solicitud, de la documentación a ser conocida en la ASAMBLEA, de tal manera que dicha documentación pueda encontrarse a disposición de los INVERSIONISTAS, en las oficinas de la FIDUCIARIA, desde la fecha misma de la convocatoria. Los costos y gastos a ser incurridos en el desarrollo de cualquier ASAMBLEA se cubrirán con cargo al FONDO ROTATIVO.

Las funciones y atribuciones de la ASAMBLEA constan establecidas en la cláusula Décimo Quinto del FIDEICOMISO.

4.11.4) Comité de Vigilancia:

El COMITÉ DE VIGILANCIA estará compuesto por tres miembros designados por la ASAMBLEA quienes no percibirán remuneración alguna por su gestión. Los integrantes del COMITÉ DE VIGILANCIA podrán ser o no INVERSIONISTAS, pero en ningún caso podrán estar relacionados o vinculados a la FIDUCIARIA o al ORIGINADOR. Los integrantes del COMITÉ DE VIGILANCIA asumirán las funciones de Presidente, Vicepresidente y Secretario del mismo COMITÉ DE VIGILANCIA, conforme la asignación que efectúe la ASAMBLEA. La FIDUCIARIA informará a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros los nombres e información de contacto de las personas designadas como miembros integrantes del COMITÉ DE VIGILANCIA y las funciones a ellos asignadas. El COMITÉ DE VIGILANCIA podrá reunirse válidamente, de manera presencial y/o por medios telemáticos, sin limitación alguna, atendiendo a las disposiciones normativas aplicables sobre la materia, según corresponda.

Las obligaciones y atribuciones del Comité de Vigilancia estén contenidas en la cláusula Décimo Sexta del FIDEICOMISO.

QUINTA. - BASE DE INFORMACIÓN.-

La FIDUCIARIA declara de manera expresa que el presente REGLAMENTO DE GESTION ha sido preparado en base a la información contenida en el FIDEICOMISO, así como en base a la información presentada por el ORIGINADOR y el ESTRUCTURADOR FINANCIERO.

El ORIGINADOR declara que la información legal y financiera presentada y que a futuro se presente a la FIDUCIARIA, a los asesores y consultores contratados para el desarrollo de esta TITULARIZACIÓN, a la Calificadora de Riesgos, a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a las Bolsas de Valores, a las Casas de Valores, a los INVERSIONISTAS, y al público en general, es y será fidedigna, veraz y completa. En tal sentido, el representante legal del ORIGINADOR y el ORIGINADOR como tal, según sea aplicable, serán civil y penalmente responsables, de conformidad con la Ley, por cualquier falsedad u omisión contenida en tal información o en esta declaración.

SEXTA. - ACEPTACIÓN Y RATIFICACIÓN.-

Para constancia de todo lo estipulado, las partes suscriben el presente instrumento en tres ejemplares de igual valor y tenor, el mismo día de la celebración del FIDEICOMISO.

ORIGINADOR

p. **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**
Guillermo José Ortega Chiriboga
Gerente General

AGENTE DE MANEJO

p. **AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**
Oscar Andrés Vernaza Ghiglione
Presidente

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

ANEXO G

Informe de Estructuración Financiera

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

INFORME DE ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA

TITULARIZACIÓN
DE DERECHOS EXISTENTES
GENERADORES DE FLUJOS FUTUROS

VILLA ENSUEÑO ETAPA II

11 de diciembre del 2025
Elaborado por:

Kapital One
CASA DE VALORES

CONTENIDO

1. Análisis del Entorno Económico
2. Antecedentes del Originador
3. Destino/Propósito
4. Descripción de los Activos Existentes Generadores de Flujos Futuros
5. Cálculo del Monto a Emitir
6. Características Principales de los Valores a Emitirse
7. Descripción de la Proyección de los Flujos de Fondos
    a. Metodología utilizada para el Cálculo del Índice de Desviación
    b. Flujo Teórico
    c. Flujo Esperado
        i. Flujo Optimista
        ii. Flujo Pesimista
        iii. Flujo Moderado
8. Mecanismos de Garantía
    a. Hipoteca
    b. Fondo de Garantía
9. Punto de Equilibrio
10. Consideraciones Especiales
    a. Orden de Prelación
    b. Fondo Rotativo

ANEXOS

ANÁLISIS DEL ENTORNO ECONÓMICO

El Fondo Monetario Internacional (FMI), en su informe más reciente del World Economic Outlook, anticipa que el crecimiento de la economía global se desacelerará a 2,8% en 2025, como consecuencia de las tensiones arancelarias entre Estados Unidos y sus principales socios comerciales. No obstante, se prevé una recuperación gradual hacia 3,0% en 2026. En cuanto a la inflación mundial, el FMI proyecta una moderación a 4,3% en 2025 y 3,6% en 2026.

Para América Latina y el Caribe, el crecimiento estimado para 2025 es de 2,0%, por debajo del 2,4% proyectado para 2024. En el caso de Ecuador, el organismo prevé un crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) de 1,7% en 2025, lo que representa una recuperación significativa frente al -2,0% estimado para 2024. Para 2026, se proyecta una expansión del PIB ecuatoriano del 2,1%.

En términos de inflación, el FMI estima que Ecuador cerrará 2025 con una tasa de 1,3%, inferior al 1,5% previsto para 2024. Por otro lado, se proyecta una tasa de desempleo del 4,0% en 2025, ligeramente superior al 3,4% estimado para el año anterior.

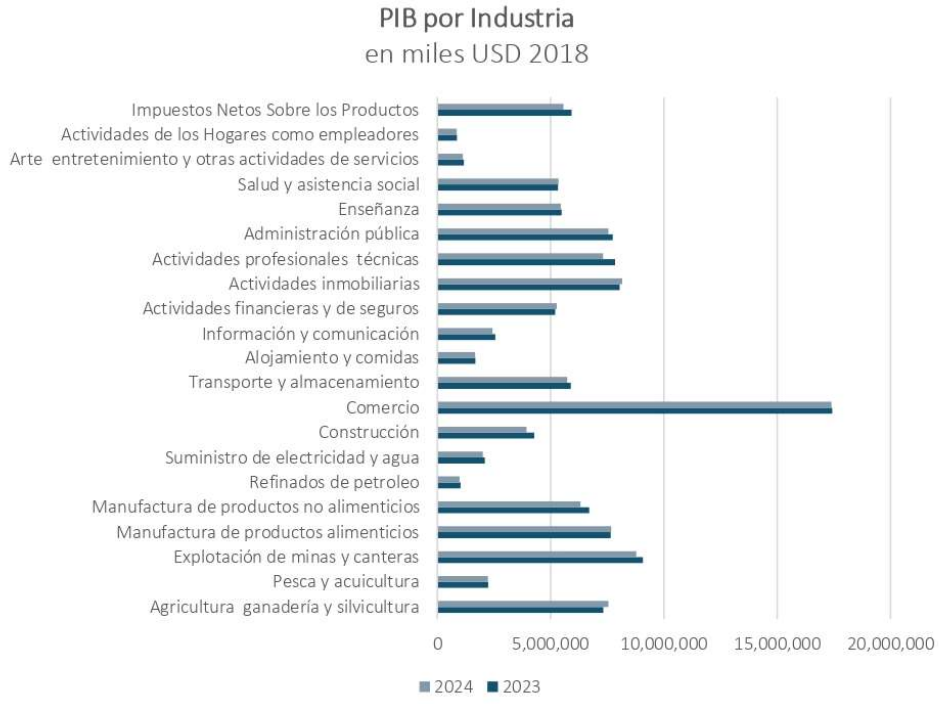
Las proyecciones del Banco Central del Ecuador (BCE) son relativamente optimistas en comparación con otros organismos multilaterales. Para 2025, el BCE estima un crecimiento económico del 2,8%. Sin embargo, anticipa una moderación del ritmo de expansión en el mediano plazo, con una tasa de crecimiento promedio de alrededor del 2,0% anual para el período 2026–2028.

El año 2024 representó un periodo de importantes desafíos para la economía ecuatoriana, tanto a nivel externo como interno. En el contexto internacional, las tensiones geopolíticas contribuyeron a un clima de elevada incertidumbre. A nivel doméstico, la economía enfrentó una grave crisis energética y un complejo entorno de seguridad, factores que afectaron negativamente la inversión, el consumo y los niveles de producción.

A continuación se muestra un gráfico con la evolución histórica del PIB:

FUENTE: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Si analizamos la composición del PIB por industria, podemos observar las principales industrias que aportan al producto interno bruto, entre las que se destaca el sector del comercio, que aporta con el 15,4% al PIB nacional y decreció 0,2% respecto al año anterior.



FUENTE: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

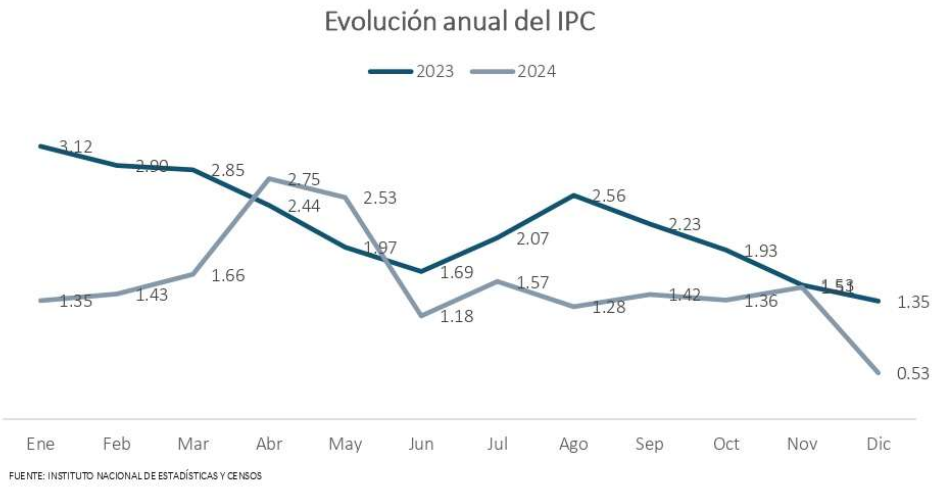
En términos sectoriales, el crecimiento económico estuvo liderado por la agricultura, ganadería y silvicultura, que registraron una expansión del 3,1%. También contribuyeron positivamente las actividades inmobiliarias y las actividades financieras y de seguros, ambas con un crecimiento del 1,3%. La manufactura de productos alimenticios y el sector de salud y asistencia social mostraron incrementos más modestos, del 0,2% y 0,3%, respectivamente.

En contraste, los sectores que presentaron las mayores contracciones fueron la construcción, con una caída del 7,8%, seguida por las actividades profesionales y técnicas, que se redujeron en un 6,8%. Asimismo, la manufactura de productos no alimenticios experimentó una disminución del 5,7%, reflejando el impacto de la desaceleración económica en sectores intensivos en inversión y servicios especializados.

La inflación mostró una tendencia decreciente a partir de mayo de 2024, luego de haber registrado un repunte en abril debido al incremento del IVA al 15%, medida que generó una presión puntual sobre los precios al consumidor.

Para diciembre de 2024, la inflación anual se ubicó en 0,53%, lo que representa una reducción significativa respecto al 1,35% registrado en 2023, confirmando la trayectoria de desaceleración en los precios a lo largo del segundo semestre del año.

A continuación se muestra un gráfico con la evolución de la inflación anual durante los últimos 12 meses:



FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS Y CENSOS

La construcción es uno de los sectores con mayor incidencia en el crecimiento económico y el mercado laboral del Ecuador. Aglutina tanto a empresas constructoras como a industrias proveedoras de insumos, y mantiene una alta interdependencia con múltiples actividades económicas. Su evolución, por tanto, tiene efectos multiplicadores sobre el resto de la economía. Cabe destacar que, históricamente, las tasas de variación del sector construcción suelen ser más pronunciadas —en valor absoluto— que las del Producto Interno Bruto (PIB) total, lo que implica que en periodos de contracción el sector cae más que el promedio de la economía, y en fases de expansión crece con mayor dinamismo.

Durante el año 2024, el sector construcción experimentó una contracción, en línea con la desaceleración general del PIB. Esta caída respondió, en gran medida, a la significativa reducción de la inversión en obra pública, que tradicionalmente representa alrededor del 70% del volumen de actividad del sector. En contraste, las actividades inmobiliarias crecieron un 1,3% respecto al año anterior, gracias al desarrollo de proyectos residenciales privados en ciudades como Cuenca, Quito y Guayaquil, donde se observó un leve pero sostenido incremento de la oferta habitacional.

Paralelamente, la colocación de créditos hipotecarios del BIESS disminuyó considerablemente en 2024, afectando directamente a los proyectos residenciales que dependen de este tipo de financiamiento. No obstante, una parte significativa de la demanda migró hacia el crédito hipotecario del sistema financiero privado, lo que permitió sostener la dinámica de compraventa de vivienda, aunque en menor magnitud.

A continuación, se presenta un gráfico con la evolución de los créditos otorgados por sector económico:

2019-2024

	MOA (millones USD)						Número de Operaciones Activas					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Productivo	15.948,0	15.658,0	15.665,5	19.043,4	19.536,1	22.451,9	248.925	193.149	281.172	349.833	402.478	373.422
Consumo	10.964,0	9.237,1	12.133,5	13.780,5	14.543,6	13.866,2	8.594.410	6.577.345	7.408.952	8.134.033	9.091.675	8.722.158
Microcrédito	5.202,1	3.815,6	6.230,1	7.760,8	7.321,3	6.384,9	984.092	737.792	1.188.137	1.484.563	1.578.285	1.449.959
Inmobiliario	975,8	625,1	988,8	1.094,2	966,1	818,8	14.432	9.186	14.222	14.114	11.454	8.811
VIP y VIS1/	158,8	119,6	187,7	166,8	200,7	245,2	2.748	1.948	2.906	2.513	2.666	3.341
Inversión Pública	187,8	118,1	132,3	125,3	100,9	81,1	225	189	186	242	161	148
Educativo	38,2	16,1	25,3	15,4	15,8	13,5	4.520	1.934	3.624	3.403	3.161	2.704
TOTAL	**33.474,7**	**29.589,5**	**35.363,2**	**41.986,4**	**42.684,4**	**43.861,5**	**9.849.352**	**7.521.543**	**8.899.199**	**9.988.701**	**11.089.880**	**10.560.543**

FUENTE: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Es importante mencionar que el consumo de los hogares creció en 2024, impulsado por una mayor demanda de productos manufacturados alimenticios, servicios relacionados con arte y entretenimiento, actividades inmobiliarias, así como alojamiento y comidas.

Para el año 2025, el Banco Central del Ecuador proyecta una recuperación del sector de la construcción, con una tasa de crecimiento del 2,2%, impulsada por una reactivación tanto de la inversión pública como privada. En el ámbito estatal, se prevé que las obras de infraestructura adquieran un papel protagónico, destacándose proyectos como la rehabilitación de vías, puentes y carreteras afectadas por las lluvias de inicios de año, así como inversiones en seguridad y justicia, que incluyen el equipamiento de las Fuerzas

Armadas y la Policía Nacional, el reacondicionamiento de unidades de policía comunitaria y la construcción y reparación de centros penitenciarios.

En cuanto a las actividades inmobiliarias, las expectativas se mantienen moderadas, con una proyección de crecimiento del 0,7% para 2025. Este comportamiento responde a una demanda estable de vivienda, principalmente en zonas urbanas con mercados consolidados, donde se siguen generando oportunidades de inversión y desarrollo residencial.

El mercado inmobiliario sigue desempeñando un rol importante dentro de la economía, al generar dinamismo en la inversión privada y estimular tanto la oferta como la demanda en nichos específicos de vivienda y proyectos comerciales.

La construcción, por su parte, mantiene su carácter altamente interconectado con otras actividades productivas. Sectores como la minería no metálica, carpintería, electricidad, plomería, transporte e incluso la fabricación de componentes electrónicos se ven directamente beneficiados o afectados por el desempeño de la construcción. Esta naturaleza "encadenada" le otorga un alto efecto multiplicador dentro del sistema productivo. Además, al ser intensiva en mano de obra, su evolución impacta directamente en los niveles de empleo y en la dinámica del mercado laboral. Por cada puesto generado en construcción, se activan empleos adicionales en sectores complementarios, lo que refuerza su peso estratégico en la economía nacional.

En este sentido, una de las medidas planteadas por el presidente Daniel Noboa para dinamizar el sector ha sido la propuesta de un IVA diferenciado del 5% para materiales de construcción, como herramienta para reducir costos y fomentar la actividad durante 2024 y 2025.

ANTECEDENTES DEL ORIGINADOR

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. PROZONAS fue constituida en abril 11 de 1998, cuenta con 27 años de experiencia en la ejecución, promoción, venta y alquiler de proyectos inmobiliarios a nivel nacional, con una sólida trayectoria en el mercado. Se caracterizan por entregar servicios de manera profesional y de calidad que los impulsan a mejorar cada día.

Misión: Trascender más allá de ser una promotora inmobiliaria convencional. Además de construir viviendas, forjar relaciones duraderas basadas en la confianza y satisfacción del cliente.

Visión: Contribuir con el desarrollo que la comunidad necesita, convirtiéndose en primera opción al momento de buscar una asesoría inmobiliaria.

Forma parte del Grupo Empresarial Amazonas S.A. Gruamazonas GEA Holding fundado en 1992, cuenta con el apoyo de un importante grupo de inversionistas enfocados en proveer al mercado ecuatoriano con empresas que presten servicios de manera profesional, eficiente y segura, siendo las líneas de negocios: Inmobiliario, Hoteles y Servicios, y Seguros, donde fusionan la experiencia con la innovación para crear comunidades que reflejan el compromiso con la excelencia. Cuenta con un sólido equipo directivo con amplia experiencia en el sector inmobiliario.

A continuación detallamos brevemente proyectos desarrollados por el Orginador, los cuales denotan el profesionalismo y capacidad de ejecución:

-Urbanización Privada La Perla ubicada en el km 1.6 de la vía Terminal Terrestre-Pascuales. Contando con vías de acceso importantes y cerca de todo, pet friendly, entrada cerrada con seguridad las 24 horas del día, con acceso al río Daule, con áreas comunes y recreativas y parqueo para discapacitados.

La urbanización La Perla cuenta con 8 etapas, cada una con su propia casa club y área de recreación, también cuenta con un malecón de 1 kilómetro para todo el complejo, cuenta con 9 modelos diferentes de villas, que suman más de 1.200 unidades vendidas (más de $110 millones en venta).

-La urbanización Brisas de la Perla 1 y 2, ubicadas en el km 1.6 de la Autopista Terminal Terrestre-Pascuales (junto a la urbanización La Perla).

Brisas 1 desarrolló 38 condominios con un total de 228 apartamentos de 2 o 3 dormitorios, actualmente tienen vendido el 98%.
Brisas 2 cuenta con 2 etapas: la etapa A cuenta con 156 departamentos, de los cuales el 98% se encuentra vendido, la etapa B cuenta con 140 viviendas unifamiliares distribuidas en cinco modelos distintos de villas, apenas inició su proceso de comercialización en agosto de 2025.

-Courtyard by Marriott hotel que ofrece una ubicación estratégica cerca del aeropuerto internacional José Joaquín de Olmedo, a pasos del centro comercial San Marino.

El hotel opera en un edificio de 15 pisos. Cuenta con 144 habitaciones distribuidas entre los pisos 6 al 14. En el piso 15 consta el área de piscina y gimnasio. La planta baja corresponde al Lobby y bar/restaurante. El segundo piso corresponde al parqueo y en el piso 5 se encuentran los salones de eventos y reuniones.

-Blue Towers edificio con oficinas, locales comerciales y parqueaderos privados.

-Citybox mini-bodegas centro de almacenaje para particulares y empresas. Consiste en bodegas con espacios desde 2m² hasta 20m², por el tiempo que lo requiera el cliente.

Actualmente, uno de los principales proyectos en desarrollo es el conjunto urbanístico Villa Ensueño, cuya segunda etapa —compuesta por villas y departamentos— se espera financiar mediante la presente titularización.

Este desarrollo inmobiliario está enfocado en la construcción de viviendas asequibles, ubicadas estratégicamente en el km 1.5 de la vía Terminal Terrestre–Pascuales, una zona en expansión urbanística donde se están desarrollando diversos proyectos habitacionales dirigidos principalmente a los segmentos socioeconómicos medio y medio bajo. La creciente demanda habitacional registrada en los últimos años ha impulsado el desarrollo de nuevas urbanizaciones, lo que ha favorecido la valorización del sector, beneficiando directamente a proyectos como Villa Ensueño.



La urbanización está diseñada para atender las necesidades del estrato medio bajo, ofreciendo infraestructura planificada, vías de acceso estables, equipamiento urbano y estándares de calidad que promueven un entorno urbano agradable y funcional.

El proyecto, que se desarrolla en 2 etapas, contempla una superficie total de 109.000m², en la cual se desarrollarán 580 unidades inmobiliarias, distribuidas entre 400 viviendas unifamiliares —con seis modelos distintos a elección— y 180 departamentos de al menos 57 m², disponibles en versiones de dos y tres dormitorios.

Villa Ensueño ofrece una amplia variedad de soluciones habitacionales de alto confort, con acceso a múltiples vías y cercanía a centros comerciales, instituciones educativas y de salud, lo que representa una ubicación privilegiada y altamente valorada por el mercado objetivo.




La urbanización ha sido concebida bajo un enfoque ECO FRIENDLY, incorporando amplios espacios verdes. Contará con vías pavimentadas con detalles en adoquines en sus intersecciones, redes eléctricas subterráneas de media y baja tensión, así como áreas recreativas y de esparcimiento conectadas con zonas de arrendamiento y amenidades con vista al río Daule.

El acceso estará controlado mediante una entrada principal cerrada, con seguridad 24/7 y dos estaciones de vigilancia equipadas con circuito cerrado de cámaras. El proyecto incluye un gran área social con canchas deportivas, juegos infantiles, piscina con juegos acuáticos, y extensas áreas verdes y recreativas para el disfrute de toda la comunidad.



Las viviendas son adosadas hacia el lado del retiro del solar vecino.
Los modelos que ofrecen son en estilo clásico y moderno:

- Fantasía: con área de 75,22 m², con aparcamiento privado, sala, comedor, cocina, 2 dormitorios, 2 baños.
- Divina: con área de 95,87 m², con parking privado, sala de estar, 3 dormitorios, 3 baños.
- Encanto: con área de 104,03 m², con parking privado, sala de estar, comedor, cocina, 4 dormitorios, 4 baños.
- Alegría: con área de 86,12 m², con parking privado, sala de estar comedor, cocina, 3 dormitorios, 2 baños.
- Ventura: con área de 100,92 m², con parking privado, sala de estar, comedor, cocina, 3 dormitorios, 4 baños.

ALEGRIA





FANTASIA C





DIVINA





VENTURA





Kapital One
CASA DE VALORES

ENCANTO



MODELOS DE DEPARTAMENTOS





El área total a urbanizar en la Etapa II es de 50.159,19 m² con un área útil vendible de 28.726.30 m². Los lotes destinados a viviendas unifamiliares se implantan en 15 manzanas, los condominios de 3 niveles se implantan en 5 manzanas (19 solares) y las áreas comunales se ubican en 4 lotes. La Etapa II de la urbanización es cerrada y privada, cuenta con seguridad interna e ingreso controlado las 24 horas.

Esta etapa incluye 216 lotes de terreno destinados para la construcción de casas y 114 departamentos distribuidos en 19 condominios. Al 30 de noviembre de 2025, el proyecto ha logrado una comercialización del 61,2%, con 100 casas, 4 lotes colocados como terrenos adicionales y 98 departamentos comprometidos, lo que evidencia una alta aceptación por parte del mercado.

La urbanización cuenta con todos los permisos y aprobaciones requeridos por las autoridades competentes. Tras la declaratoria del punto de equilibrio financiero del proyecto, se liberaron los fondos recaudados de los promitentes compradores, lo que permitió iniciar las obras de infraestructura, actualmente con un avance aproximado del 10%. Los recursos obtenidos a través de la presente titularización permitirán acelerar la construcción de las villas y departamentos, impulsando la consolidación y continuidad del ritmo de ejecución del proyecto.

Sin perjuicio de que el originador es el responsable y encargado del desarrollo y construcción del proyecto, ha constituido el FIDEICOMISO ONIX y el FIDICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS, para que a través de ellos se administre en el primer caso el inmueble sobre el que se desarrolla el proyecto y en el segundo caso, los recursos provenientes de las promesas de compraventas y ventas que celebre sobre la segunda etapa del proyecto.

Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, Abogada Olga Baldeón Martínez, de fecha veintinueve de enero del dos mil veinte, se constituyó el fideicomiso de tenencia y administración denominado FIDEICOMISO ONIX, acto al cual comparecieron las siguientes partes: a) La compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., en calidad de "Constituyente" y/o "Beneficiaria"; y, b) La compañía LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, en calidad de "Fiduciaria". El FIDEICOMISO ONIX, tiene por objeto mantener la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos y seguir las instrucciones de administración y/o disposición que dé la "Beneficiaria", pudiendo por hipotecarlos y/o darlos en garantía conforme sea instruido.

Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Vigésima Tercera de Guayaquil, abogada María Tatiana García Plaza, el cuatro de marzo del dos mil veintiuno, se constituyó el fideicomiso de administración denominado FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS, acto al cual comparecieron: a) La compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. en calidad de "Constituyente" y/o "Beneficiaria; y, b) La compañía LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS en calidad de "Fiduciaria". El FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS, tiene por objeto administrar los recursos y/o flujos provenientes de las promesas de compraventa celebradas de la SEGUNDA ETAPA del "Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño" que desarrolla el ORIGINADOR, conforme los términos establecidos en el contrato de fideicomiso y a las instrucciones que de la "Constituyente" y/o la "Beneficiaria", considerando destacar que actualmente se ha alcanzado y declarado el punto de equilibrio de la SEGUNDA ETAPA.

DESTINO/PROPÓSITO:

Entregar los fondos a la PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. PROZONAS, para que destine tales recursos a la obra de infraestructura, villas y condominios del Proyecto Urbanístico Villa Ensueño Etapa II, y dejarlo a punto para que se suscriban escrituras públicas de compraventa de los inmuebles prometidos en venta, y que con ello los deudores (promitentes compradores) cancelen el saldo del recaudo del derecho de cobro contenido en las promesas de compraventa, con lo cual se completará la generación de flujos a favor del fideicomiso de Titularización.

DESCRIPCION DE LOS ACTIVOS EXISTENTES GENERADORES DE FLUJOS FUTUROS

Es el derecho de cobro existente, generador de flujos futuros, recogido en las escrituras públicas que contienen las promesas de compraventa de los departamentos, villas y lotes de la etapa II de la urbanización Villa Ensueño, por un valor al momento de US$16.261.565 al 30 de noviembre de 2025. De este monto, se titularizarán únicamente las cuotas a recaudar a partir de enero 2026, es decir por un total de US$16.181.429.

Así como también se agregarán los derechos de cobro de las promesas de compraventa que se suscribirán posteriormente por las villas y departamentos aún disponibles para la venta de la etapa II de Villa Ensueño, que se proyecta asciendan de US$13.600.470.

Estas promesas de compraventa le otorgan al Originador el consecuente derecho de cobro, esto es el derecho a percibir la totalidad de los flujos correspondientes de la venta de las viviendas; los cuales deben ser pagados por los promitentes compradores y compradores, a favor del originador conforme lo estipulado en las promesas de compra-venta y compraventas como tales, debidamente suscritas entre los promitentes compradores y compradores con el originador.

En tal sentido, las promesas de compra-venta contienen derechos existentes generadores de flujos futuros a favor del originador, que constan debidamente acreditados y documentados mediante escrituras públicas, respecto de las cuales el originador ostenta su titularidad y beneficio, y cuyo derecho de cobro lo aporta a favor del fideicomiso en virtud de lo dispuesto en el contrato del Fideicomiso de Titularización, es decir, Fideicomiso Titularización Villa Ensueño Dos.

Los documentos que amparan los derechos de cobro existentes generadores de flujos futuros son los contratos de promesa de compraventa de inmuebles, otorgados mediante escritura pública, entre el originador (como promitente vendedor) y un deudor (como promitente comprador), a través de los cuales el deudor se obliga a adquirir un inmueble determinado y, concomitantemente, a pagar la totalidad del precio de compra estipulado

por tal inmueble en la promesa de compra-venta. En virtud de las promesas de compra-venta, el deudor asume y mantiene una obligación de pago de dinero a favor del originador, lo que da lugar a la existencia del derecho de cobro y, por ende, a la generación de flujos a favor del fideicomiso.

Si bien, el originador hace la gestión de cobranza, los cheques o transferencias de los valores producto de la recaudación de los derechos de cobro, deberán ser girados a la orden del Fideicomiso Villa Ensueño Dos y posteriormente depositados o acreditados en la cuenta del fideicomiso de Titularización con periodicidad quincenal.

CALCULO DEL MONTO A EMITIR

A partir de la experiencia del Mercado de Valores Ecuatoriano que es aquel a donde va a colocarse la emisión que es objeto del presente estudio de estructuración, se ha podido determinar que la mayoría de los títulos de deuda que se colocan en el mercado utilizan una tasa cupón entre el 8% y 10%; en cuanto al plazo todas las emisiones han fluctuado entre 4 años (1.440 días) y 5 años (1.800 días). Debido a las condiciones de mercado actuales y forma de pago de los títulos, el Originador ha optado por realizar una Titularización a 4 años plazo (1.440 días) debido a que corresponde al plazo estimado para la construcción de la etapa II de Villa Ensueño, entrega de obra y cobro de las promesas de compraventa.

Considerando los factores mencionados anteriormente, es importante resaltar que, los flujos provenientes de la recaudación de los derechos de cobro producto de las 198 promesas de compraventa a titularizar, ascienden a US16.181.429 que traídos a valor presente a una tasa de descuento del 7,76% (Tasa Activa Efectiva Referencial para el segmento productivo Corporativo a diciembre 2025) representarían US$14.004.727; de los cuales se podría emitir hasta el 90% de dicho monto, acorde a lo indicado en la normativa legal vigente; con lo cual el monto máximo de emisión es US$12.604.254, y se realizará una emisión por un total de US$11.500.000.

A continuación, se detallan los derechos de cobro existentes, generadores de flujos futuros y periodo de cobro:

FECHA	DERECHOS DE COBRO
ENE. MAR. 2026	267.563
ABR. JUN. 2026	250.079
JUL. SEP. 2026	199.753
OCT. DIC. 2026	200.433
ENE. MAR. 2027	1.482.773
ABR. JUN. 2027	1.694.367
JUL. SEP. 2027	3.160.550
OCT. DIC. 2027	3.307.856
ENE. MAR. 2028	2.205.362
ABR. JUN. 2028	3.412.694
TOTAL	**16.181.429**

Los derechos de cobro provienen de las 198 promesas de compraventa de la etapa II, las cuales serán titularizadas en su totalidad.

Las casas y departamentos de la etapa II de Villa Ensueño se han comercializado históricamente de la siguiente manera:

AÑO	# PROMESAS DE COMPRAVENTA
2022	10
2023	34
2024	69
2025	85
	198

* Se aclara que dentro de estas promesas se encuentran villas con 4 lotes adicionales.

Las 198 promesas de compraventa suscritas a la presente fecha por la PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. PROZONAS correspondientes a la etapa II de Villa Ensueño ascienden a un valor total de US$ $18.209.398, de los cuales quedan por cobrar desde enero 2026 en adelante US$16.181.429, los cuales serán titularizados.

Las promesas de compraventa de la etapa II de Villa Ensueño que la PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. PROZONAS suscribirá a futuro, como consecuencia de la continuación de las ventas de villas y departamentos efectuadas con relación a la etapa II de Villa Ensueño podría alcanzar el valor aproximado de US$13.600.470; los cuales corresponden a las 112 villas y 16 departamentos de la etapa que se mantienen disponibles para la venta.

Kapital One

CARACTERISTICAS PRINCIPALES DE LOS VALORES A EMITIRSE

ORIGINADOR: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. PROZONAS

MONTO DE LA EMISIÓN: hasta US$ 11.500.000

Serie	Valor Nominal	Denominación	Cantidad	Total
Sin Serie	US$ 1,00	VTC-ENS2	11.500.000	US$ 11.500.000

FORMA DE COLOCACIÓN: Bursátil

PLAZO: 1.440 días

TASA DE INTERÉS: Tasa fija anual del 8,5%.

PAGOS CAPITAL: Pagos de capital trimestrales con los primeros 4 trimestres de gracia

PAGOS INTERÉS: Pago de intereses trimestrales sobre el saldo de capital insoluto

REDENCIÓN ANTICIPADA: En el caso que NO se haya alcanzado el Punto de Equilibrio. El fideicomiso llamará a una redención anticipada de los valores, la que será de acatamiento y cumplimiento obligatorio por parte de todos los inversionistas y del originador.

BASE DE CÁLCULO: 360 días al año (trimestres de 90 días)

FECHA DE EMISIÓN: Fecha valor en que se realice la primera colocación

ESTRUCTURADOR: Kapital One Casa de Valores S.A. Kaovalsa

COLOCADOR: Kapital One Casa de Valores S.A. Kaovalsa

TABLA DE AMORTIZACIÓN: Acorde al Anexo no. 1 pudiendo variar en caso de redención anticipada

Kapital One

Descripción de la proyección de los flujos de fondos

La estimación de los flujos futuros que generarían los derechos existentes titularizados se efectuó a partir de agosto del 2022, las mismas que al 30 de noviembre de 2025 suman un total de 198 promesas de compraventa, derechos existentes generadores de flujo futuro, que se aportan al fideicomiso por un monto por cobrar de US$16.181.429.

Las 198 promesas corresponden:

- 100 Casas (que incluyen 4 terrenos adicionales) por US$10.049.886
- 98 departamentos por US$6.131.543

Adicionalmente, se firmarán alrededor de 128 promesas adicionales conforme se complete la comercialización de las villas y departamentos de la segunda etapa de Villa Ensueño, cuyas promesas de compraventa se irán incorporando a la presente titularización por un valor estimado de $13.600.470.

Es importante aclarar que en esta etapa al momento no ha habido canjes con proveedores del promotor, por lo que no representan flujo ni formarán parte de la presente titularización.

Los derechos de cobro se han constituido de la siguiente mantera:

Mes	2022	2023	2024	2025
Enero	-	5	7	9
Febrero	-	6	5	13
Marzo	-	7	5	4
Abril	-	2	10	8
Mayo	-	3	9	7
Junio	-	1	2	6
Julio	-	2	2	5
Agosto	1	2	6	-
Septiembre	1	3	5	17
Octubre	2	2	7	11
Noviembre	2	-	3	5
Diciembre	4	1	8	n/a
TOTAL	**10**	**34**	**69**	**85**

Tal como se observa en el cuadro, el promedio histórico mensual de unidades vendidas es de 5. En septiembre y octubre 2025 la cantidad de unidades vendidas incrementó significativamente como resultado de la feria Hábitat que hubo en el mes de agosto.

A continuación se muestran el detalle de los derechos de cobro segregados por tipo de cuota:

Valor de entrada	3.272.049
Crédito hipotecario	14.937.349
Monto total	**18.209.398**
Monto cobrado (hasta 30/11/25)	1.947.833
Monto por cobrar dic. 2025[1]	80.136
Monto a titularizar	**16.181.429**

Cabe destacar que el proceso de comercialización de las unidades habitacionales de Villa Ensueño contempla un riguroso análisis de la capacidad de pago del cliente. Antes de la firma de la promesa de compraventa, se evalúa el historial crediticio del interesado mediante consulta al buró de crédito, y se verifica su nivel de ingresos y endeudamiento con base en la información proporcionada en el formulario de solicitud, así como en sus declaraciones de IVA e Impuesto a la Renta. Con estos datos, se asegura que el valor destinado al pago de la vivienda no supere el 40% del ingreso neto mensual, y se solicita la correspondiente precalificación bancaria.

Una vez completado este proceso, el cliente firma la promesa de compraventa, documento que genera los flujos futuros comprometidos en esta titularización, y realiza el pago del 2% del valor del inmueble, correspondiente a la reserva de la unidad.

En cuanto al esquema de financiamiento, aproximadamente el 75% de los clientes proyecta adquirir su vivienda mediante crédito hipotecario otorgado por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), mientras que el 25% restante lo hace a través de entidades del sistema financiero privado.

La preferencia por el BIESS se explica principalmente por sus condiciones favorables: este organismo financia hasta el 88% del valor de la vivienda, lo que permite que la cuota de entrada a pagar —después de la reserva— no supere el 10% del valor total del inmueble. En contraste, la banca privada financia hasta el 80%, lo que implica que el cliente debe cubrir aproximadamente el 20% del valor como cuota de entrada.

De acuerdo con la experiencia del Originador, el proceso de gestión y aprobación de estos créditos hipotecarios tiene un plazo promedio de 90 días hasta el desembolso efectivo.
Actualmente, se está tramitando el financiamiento hipotecario de las primeras 22 viviendas de la Etapa I, cuya entrega está prevista para el mes de diciembre. Cabe señalar que ninguna de las unidades de la etapa I han sido aportadas a la presente titularización.

Respecto a la recaudación de las cuotas de los promitentes compradores, hasta el momento, por las 198 viviendas se ha cobrado un total de US$1.947.833y se mantiene en cartera vencida a diciembre 2025 un monto de US$188.478, lo que representa el 9,68% del total recaudado.

[1] Corresponde a los flujos que las promesas otorgan para la cobranza al originador, pero que no fueron cedidos a la titularización, ya que la constitución del fideicomiso sería a mediados de diciembre. Esto se menciona en las páginas 14 y 16 del presente informe de estructuración.

Actualmente, 38 de los 183 promitentes compradores, lo que representa el 19% se encuentran con al menos una cuota pendiente de pago por más de 30 días. A continuación se detalla la antigüedad de la cartera:

Plazo (en días)	*# de promesas*	*Monto adeudado*
0 - 30	48	73.549
31 - 60	9	12.478
61 - 90	6	14.588
91 - 180	10	40.255
Más de 180	13	47.609
TOTAL	**86**	**188.478**

El pago de la cuota de entrada por parte de los clientes se estructura en cuotas ordinarias y extraordinarias. Las cuotas ordinarias son pagos recurrentes de valor constante distribuidos a lo largo del año, generalmente cubiertos con los ingresos mensuales regulares del comprador.

Por su parte, las cuotas extraordinarias son montos superiores que se programan de manera puntual en la tabla de pagos de cada promitente comprador, en función de ingresos adicionales que el cliente espera percibir en determinados períodos. Entre estos ingresos se incluyen el décimo tercer sueldo, el décimo cuarto sueldo y las utilidades laborales.

Los 57 promitentes compradores que presentan una morosidad de entre 1 y 60 días no representan una desviación material, ya que este nivel de atraso es considerado normal dentro del comportamiento del sector. En estos casos, no se activa ningún procedimiento especial de recuperación.

Para los clientes con una mora de 3 meses en adelante, la empresa aplica un seguimiento exhaustivo. Este proceso incluye la solicitud de actualización de los formularios de ingresos y egresos, con el objetivo de verificar si su situación financiera ha variado desde la firma del contrato de promesa de compraventa. Si se identifica un deterioro en la capacidad de pago, el Originador procede a dar por terminado el contrato. No obstante, si se constata que el cliente mantiene o incluso ha mejorado su capacidad de pago, se indagan las razones del incumplimiento.

Los casos de morosidad superiores a 90 días, según el análisis realizado por el Originador, corresponden a clientes que aún conservan su capacidad financiera y precalificación bancaria original. Sin embargo, muchos de ellos han mostrado reticencia a continuar con los pagos debido a los retrasos que, en su momento, presentó el proyecto urbanístico Villa Ensueño en su avance de obra, especialmente en la primera etapa. En este contexto, la promotora ha optado por no rescindir estos contratos, considerando que —de acuerdo con la experiencia de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. PROZONAS — la próxima entrega de viviendas de la etapa I, y la habitabilidad efectiva de las mismas, contribuirán a restablecer su confianza y propiciarán la regularización de los pagos pendientes.

Kapital One

Con base en este análisis, la empresa considera que su cartera es estructuralmente sana, a pesar de los retrasos temporales en los pagos de algunos compradores.

METODOLOGÍA UTILIZADA PARA EL CÁLCULO DEL ÍNDICE DE DESVIACIÓN

A partir del flujo de los derechos existente generadores de flujo futuro, aportados al Fideicomiso Titularización Villa Ensueño Dos, se procedió a revisar históricamente la relación de cuotas vencidas por más de 90 días, sobre el total de las cuotas de entrada existentes, obteniendo como resultado un índice de desviación de 4,51%.

Dicho indicador se contempla bajo el cálculo siguiente:

$$\frac{\text{Derechos de Cobro de Flujo Existentes vencidos}}{\text{Total Derechos de Cobro Recaudado de Flujo Existentes}} = \frac{87.864}{1.947.833} = 4{,}51$$

En el evento de que exista un desistimiento, los inmuebles vuelven a ser liberados de forma inmediata para ser vendidos a un nuevo cliente cumpliendo el proceso normal de venta del proyecto. A la vez en el desistimiento se genera una sanción equivalente hasta del 2% del valor de la vivienda, y adicional el 10% del valor cancelado por el cliente, lo cual permite la cobertura de los pagos ejecutados por el cliente, además de los rubros por comisiones de ventas que se derivan de la transacción.

Del total de 198 promesas de compraventa firmadas correspondientes a la Etapa II de Villa Ensueño desde el inicio de la comercialización en 2022, se han registrado 10 desistimientos debido a demoras en la entrega que llevaron al cliente a cambiarse a otro proyecto. Adicionalmente se realizaron 19 resciliaciones por cambios en la situación económica de los promitentes compradores. Estas viviendas se han vuelto a comercializar en un plazo promedio de 6 meses aproximadamente.

El proceso de desistimiento inicia con una comunicación formal por escrito por parte del cliente, manifestando su intención de dar por terminada la promesa de compraventa. Posteriormente, se suscribe la rescisión del contrato mediante escritura pública. Conforme a la cláusula 15 estipulada en el contrato, se aplica una penalidad al cliente sobre el monto previamente abonado. Este procedimiento tiene una duración aproximada de un mes.

Es importante señalar que el 92% del flujo de los Derechos de Cobro aportados al Fideicomiso de Titularización, US$14.937.349, corresponden a las cuotas hipotecarias de los inmuebles, y pueden ser canceladas por el cliente principalmente mediante crédito hipotecario del BIESS o de la banca privada en las condiciones previamente detalladas.

En el caso del crédito hipotecario, antes de la suscripción de la promesa de compraventa con el cliente, se lleva a cabo un proceso de preaprobación bancaria, a fin de verificar anticipadamente su capacidad de financiamiento. Adicionalmente, en los casos en que se

registra una morosidad superior a tres meses, se realiza una nueva evaluación de la situación financiera del cliente, lo cual contribuye significativamente a mitigar el riesgo de incumplimiento al momento de la entrega del inmueble y el correspondiente desembolso del crédito hipotecario.

En caso de que, en el transcurso del proceso, la entidad financiera niegue el desembolso del crédito y el cliente no disponga de los recursos necesarios para continuar con la adquisición, se procede a la aplicación del proceso de desistimiento. En el Anexo 8 se presenta el detalle de los contratos de clientes desistidos.

FLUJO TEÓRICO

El flujo teórico corresponde a los pagos que recibirá el Fideicomiso de Titularización por todos los derechos existentes generadores de flujo futuro titularizados, los cuales ingresarán al Fideicomiso al momento de su constitución.

Estas proyecciones se realizaron en función de la estructura específica de cada derecho existente de flujo futuro, tomando en consideración el monto pagado, el saldo pendiente por pagar, el valor de los pagos mensuales y el tiempo en el que se van a realizar dichos pagos. En el anexo no. 5 se detalle el flujo teórico.

FLUJO ESPERADO

A partir del flujo teórico de los derechos existentes generadores de flujo futuro, se obtuvo como resultado el flujo esperado, sobre el cual se deberán realizar las provisiones para el pago de los cupones de capital e interés de la titularización.

i. FLUJO OPTIMISTA

Para este escenario, se espera recaudar el 100% de los derechos existentes generadores de flujos futuros actuales, así como; el total de los derechos existentes generadores de flujos futuros provenientes por ventas nuevas, las cuales se estima vender en un promedio de 5 unidades mensuales. Los ingresos totales alcanzan los US$29.758.157.

En el anexo no. 2 se presentan los flujos y coberturas.

ii. FLUJO PESIMISTA

Para este escenario, las ventas nuevas fueron sensibilizadas al 50% del total y se espera recaudar el 100% de los derechos existentes generadores de flujos futuros actuales, con esto los ingresos totales alcanzarían los US$22.969.793, suponiendo que sería el peor de los escenarios.

En el anexo no. 3 se presentan los flujos y coberturas.

iii. FLUJO MODERADO

En este escenario, las ventas fueron sensibilizadas al 75% del total por vender, y se recauda el 100% de los derechos existentes de las promesas de compra-venta vigentes. Los ingresos totales alcanzan en este escenario los US$26.363.975.

En el anexo no.4 se indican los flujos por trimestre y sus coberturas.

MECANISMOS DE GARANTÍA

Los mecanismos de garantía contemplados por la Primera Titularización de Flujos Futuros PROZONAS:

1. Hipoteca
2. Fondo de Garantía

HIPOTECA

La hipoteca consiste en primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar constituida a favor del fideicomiso de titularización respecto de los siguientes inmuebles que forman parte de la etapa II de la urbanización Villa Ensueño:

51 predios de la Parroquia Pascuales Urbano (antes Tarqui), al norte de Guayaquil, provincia del Guayas.

Conforme el Informe Pericial, el inmueble tiene un avalúo comercial de US$1.859.433,22 con fecha del 8 de diciembre de 2025.

En tal virtud, la hipoteca como mecanismo de garantía de la presente titularización conlleva una cobertura de 2,55 veces la desviación.

Es oportuno destacar que, a medida que se vaya desarrollando la etapa II de la urbanización Villa Ensueño, el valor de los inmuebles irá incrementado en base a las obras realizadas y a su vez se irán realizando las entregas de los terrenos a los compradores de cada unidad inmobiliaria, con lo cual a través del tiempo, el número de veces de cobertura que ofrece la hipoteca frente al índice de desviación se mantendrá similar.

Por otro lado, se aclara de manera expresa lo siguiente:

- Que la PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. PROZONAS establece la hipoteca sobre el inmueble, es decir primera hipoteca abierta a favor del Fideicomiso Titularización Villa Ensueño Dos.
- En caso de que la titularización alcance el punto de equilibrio, se transferirán los fondos al originador para el desarrollo de la infraestructura y construcción de viviendas de la etapa II del proyecto inmobiliario Villa Ensueño.

- En caso de que la titularización no alcance el punto de equilibrio, dicho fideicomiso instrumentará la cancelación de la hipoteca, liberando los inmuebles para la consecución de un financiamiento alterno.

FONDO DE GARANTÍA

El Fondo de Garantía, consiste en un fondo de liquidez que tiene como objetivo respaldar a los inversionistas, a prorrata de su inversión en los títulos, cuando el fideicomiso de titularización enfrente eventuales insuficiencias en la recaudación de flujos.

El Fondo de Garantía se constituirá con los flujos provenientes de los valores emitidos, para lo cual la Fiduciaria, retendrá de los valores efectivamente colocados un monto equivalente al menos al siguiente resultado:

Índice de desviación * 0,40[2] * Monto a emitir

4,51% * 0,40 * 11.500.000 = 207.499

Una vez completamente integrado, el Fondo de Garantía registrará en recursos líquidos la suma de US$230.000. El fondo de garantía se integrará con cargo a los recursos dinerarios producto de la colocación de los valores entre inversionistas.

El fondo de garantía queda fijado, como monto base, en la suma de US$230.000 (doscientos treinta mil dólares de los Estados Unidos de América). Al efecto, el fondo de garantía se integrará mediante la segregación de la suma de US$0,02 por cada valor colocado de US$1,00 entre inversionistas.

Si se produce la colocación de la totalidad de los valores, dicha segregación y acumulación ascenderá por este concepto a la suma de US$230.000.

Si durante la vigencia de los valores, la fiduciaria ha tenido que acudir a los recursos del fondo de garantía, que a ese momento sean de propiedad del fideicomiso, dicho fondo de garantía deberá ser repuesto al monto base.

El fondo de garantía tiene por objeto respaldar a los inversionistas, a prorrata de su inversión en valores, cuando el fideicomiso deba pagar los pasivos con inversionistas (conforme la Tabla de Amortización que consta incorporada en el Anexo no. 1 de este informe de estructuración financiera), y resulten insuficientes los recursos provisionados y acumulados.

[2] Se estipuló el 0,40 para solventar cualquier posible desfase en la recaudación de los flujos, de tal manera que esta garantía líquida casi iguale el monto de intereses a pagar los 4 primeros periodos (que son de gracia de capital), otorgando así al originador un periodo entero (un trimestre) para conseguir regularizar sus flujos en caso de ser necesario.

En dicha situación, la fiduciaria podrá tomar los recursos necesarios, hasta donde el fondo de garantía (inicial o repuesto) lo permita, a fin de pagar, al máximo posible, los pasivos con inversionistas, a prorrata de la inversión en valores.

Si, durante la vigencia de los valores, la fiduciaria ha tenido que acudir a los mecanismos de garantía y, si luego de ello, aún existieren saldos pendientes de pago con cargo a los pasivos con inversionistas, los inversionistas deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones.

El fondo de garantía, debidamente integrado y repuesto, si hubiere sido utilizado, permanecerá dentro del fideicomiso hasta cuando: (i) deba ser utilizado según lo dispuesto anteriormente, o (ii) tenga que ser restituido al originador, debido a que no fue necesario utilizarlo, al haberse cancelado todos los pasivos con inversionistas.

PUNTO DE EQUILIBRIO:

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. PROZONAS y la fiduciaria determinan el punto de equilibrio para esta titularización en los términos y condiciones que se señalan a continuación:

Punto de Equilibrio Legal:

La obtención de la autorización de oferta pública de la titularización por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la inscripción del fideicomiso y de los valores en el Catastro Público del Mercado de Valores y en las Bolsas de Valores del Ecuador.

Punto de Equilibrio Económico:

La colocación de valores entre inversionistas por un monto mínimo de US$2.000.000. Lo que representa más de la totalidad del valor del avalúo del terreno en garantía a favor de los inversionistas.

Plazo:

Se entenderá como plazo al plazo máximo de vigencia de la oferta pública conferido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, incluyendo su prórroga.

Llegado dicho plazo, o antes si fuere del caso, la fiduciaria practicará la evaluación del punto de equilibrio y, de alcanzarse, se procederá a transferir los fondos al originador para el desarrollo de la etapa II de Villa Ensueño, y se constituirá el fondo de garantía. En caso de no alcanzarse el punto de equilibrio, la fiduciaria procederá según lo señalado en el contrato del fideicomiso de titularización.

CONSIDERACIONES ESPECIALES

Orden de Prelación

De los flujos titularizados que reciba el Fideicomiso se distribuirán de la siguiente manera y en el orden establecido a continuación:

FASE I

1. Mientras no se emitan ni coloquen valores entre inversionistas, los flujos recibidos quincenalmente en la cuenta del fideicomiso se destinarán para lo siguiente.

1.1. Reponer el fondo rotativo, en caso de que haya disminuido de su monto base definido en la cláusula octava del fideicomiso.

1.2. Luego de cumplido lo dispuesto en el numeral anterior, el remanente deberá ser restituido a favor de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. PROZONAS. La periodicidad de la restitución de estos remanentes será acordada entre la fiduciaria y el Originador.

2. Una vez que se haya iniciado la emisión y colocación de los valores entre inversionistas, se procederá de la siguiente manera:

2.1. Con cargo a los flujos recibidos quincenalmente por el fideicomiso Villa Ensueño Dos, la fiduciaria destinará tales flujos para aplicar el ORDEN DE PRELACION – FASE I descrito a continuación, hasta completar cada uno de los conceptos de dicho ORDEN DE PRELACION – FASE I:

2.1.1. Reponer el fondo rotativo, en caso de que, por cualquier motivo, haya disminuido de su monto base definido en la cláusula octava del fideicomiso.

2.1.2. Provisionar y acumular, quincenalmente, hasta completar, la suma correspondiente al pago de los siguientes dividendos periódicos (pago trimestral de intereses y/o pago de capital, según los montos y momentos señalados en la Tabla de Pagos constante en este informe de estructuración financiera). En tal sentido, con los recursos así provisionados y acumulados, el fideicomiso pagará los siguientes dividendos a favor de los inversionistas, en estricta proporción a los valores que hayan sido efectivamente colocados entre inversionistas.

2.1.3. Luego de cumplido lo dispuesto en los numerales anteriores, el remanente deberá ser restituido a favor de la PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. PROZONAS. La periodicidad de la restitución de estos remanentes será acordada entre la fiduciaria y el Originador.

Kapital One

2.2. Respetando y siguiendo el ORDEN DE PRELACION – FASE I, con cargo a los recursos provisionados y acumulados, pagar los pasivos con inversionistas conforme la tabla de pagos constante en este informe de estructuración financiera.

FASE II

3. Con cargo a los flujos recibidos quincenalmente por el fideicomiso Villa Ensueño Dos, la fiduciaria destinará tales flujos para aplicar el ORDEN DE PRELACION – FASE II descrito a continuación, hasta completar cada uno de los conceptos de dicho ORDEN DE PRELACION – FASE II:

3.1. Reponer el fondo rotativo, en caso de que, por cualquier motivo, haya disminuido de su monto base definido.

3.2. Reponer el fondo de garantía, en caso de que, por cualquier motivo, haya disminuido de su monto definido.

3.3. Provisionar y acumular, quincenalmente, hasta completar, la suma correspondiente al pago de los siguientes dividendos periódicos (pago trimestral de intereses y/o pago de capital, según los montos y momentos señalados en la tabla de pagos constante en este informe de estructuración financiera). En tal sentido, con los recursos así provisionados y acumulados, el fideicomiso pagará los siguientes dividendos a favor de los inversionistas, en estricta proporción a los valores que hayan sido efectivamente colocados entre inversionistas.

3.4. Luego de cumplido lo dispuesto en los numerales anteriores, el remanente deberá ser restituido a favor de la PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. PROZONAS. La periodicidad de la restitución de estos remanentes será acordada entre la fiduciaria y el Originador.

Fondo Rotativo

Es un fondo que contará con recursos líquidos necesarios para atender gastos con terceros distintos de los inversionistas del fideicomiso de titularización.
Se constituirá el momento de la colocación con un monto base de US$10,000. En caso de utilizarse los recursos del Fondo Rotativo, este deberá reponerse con los flujos transferidos al Fideicomiso y que consta en el primer orden de prelación hasta completar el monto base.
El Agente de manejo procurará mantener un cronograma anual de pagos a terceros de manera que el Fondo Rotativo cuente con los suficientes recursos para este fin.

p) Kapital One Casa de Valores S.A. Kaovalsa

Econ. Bejarano Ycaza Arturo Rafael
C.I: 0909033789
Representante Legal

Kapital One
CASA DE VALORES

ANEXO 1
TABLA DE AMORTIZACIÓN

PERIODO	%	CAPITAL	INTERÉS	PAGO	SALDO
0					11.500.000
1	0%	-	244.375	244.375	11.500.000
2	0%	-	244.375	244.375	11.500.000
3	0%	-	244.375	244.375	11.500.000
4	0%	-	244.375	244.375	11.500.000
5	8,33%	957.950	244.375	1.202.325	10.542.050
6	8,33%	957.950	224.019	1.181.969	9.584.100
7	8,33%	957.950	203.662	1.161.612	8.626.150
8	8,33%	957.950	183.306	1.141.256	7.668.200
9	8,33%	957.950	162.949	1.120.899	6.710.250
10	8,33%	957.950	142.593	1.100.543	5.752.300
11	8,33%	957.950	122.236	1.080.186	4.794.350
12	8,33%	957.950	101.880	1.059.830	3.836.400
13	8,33%	957.950	81.524	1.039.474	2.878.450
14	8,33%	957.950	61.167	1.019.117	1.920.500
15	8,33%	957.950	40.811	998.761	962.550
16	8,37%	962.550	20.454	983.004	-
	100%	**11.500.000**	**2.566.475**	**14.066.475**	

* Corresponden a periodos trimestrales de acuerdo a los pagos trimestrales de interés conforme se indica en las características de emisión de este informe.

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

Kapital One

ANEXO 2
Escenario Optimista

FLUJO OPTIMISTA

Periodo	Fecha	Monto	Desviación	Flujo Esperado	Fideicomiso	Capital	Intereses	Total Egresos	Fondo de Gtía.	Monto Restituido	Hipoteca	Total Gtías.
0	Ene. - Mar. 26	358.352	16.165	342.188	7.500	-	-	7.500	230.000	334.688	1.859.433	2.089.433
1	Abr. - Jun. 26	370.216	16.700	353.516	7.500	-	244.375	251.875	230.000	101.641	1.859.433	2.089.433
2	Jul. - Sept. 26	333.996	15.066	318.930	7.500	-	244.375	251.875	230.000	67.055	1.859.433	2.089.433
3	Oct. - Dic. 26	347.610	15.680	331.930	7.500	-	244.375	251.875	230.000	80.055	1.859.433	2.089.433
4	Ene. - Mar. 27	1.648.747	74.372	1.574.375	7.500	-	244.375	251.875	230.000	1.322.500	1.859.433	2.089.433
5	Abr. - Jun. 27	1.879.137	84.765	1.794.372	7.500	957.950	244.375	1.209.825	230.000	584.547	1.859.433	2.089.433
6	Jul. - Sept. 27	3.694.717	166.663	3.528.054	7.500	957.950	224.019	1.189.469	230.000	2.338.585	1.859.433	2.089.433
7	Oct. - Dic. 27	3.850.268	173.679	3.676.589	7.500	957.950	203.662	1.169.112	230.000	2.507.476	1.859.433	2.089.433
8	Ene. - Mar. 28	3.436.169	155.000	3.281.169	7.500	957.950	183.306	1.148.756	230.000	2.132.413	1.859.433	2.089.433
9	Abr. - Jun. 28	4.433.947	200.008	4.233.939	7.500	957.950	162.949	1.128.399	230.000	2.905.539	1.859.433	2.089.433
10	Jul. - Sept. 28	1.040.049	46.915	993.134	7.500	957.950	142.593	1.108.043	230.000	-	1.859.433	2.089.433
11	Oct. - Dic. 28	1.058.845	47.763	1.011.083	7.500	957.950	122.236	1.087.686	230.000	-	1.859.433	2.089.433
12	Ene. - Mar. 29	1.286.487	58.031	1.228.455	7.500	957.950	101.880	1.067.330	230.000	169.613	1.859.433	2.089.433
13	Abr. - Jun. 29	1.764.742	79.605	1.685.138	7.500	957.950	81.524	1.046.974	230.000	638.164	1.859.433	2.089.433
14	Jul. - Sept. 29	1.708.354	77.061	1.631.293	7.500	957.950	61.167	1.026.617	230.000	604.676	1.859.433	2.089.433
15	Oct. - Dic. 29	1.651.966	74.518	1.577.448	7.500	957.950	40.811	1.006.261	230.000	421.188	1.859.433	2.089.433
16	Ene. - Mar. 30	894.554	40.352	854.202	7.500	962.550	20.454	990.504	230.000	13.698	1.859.433	2.089.433
		29.758.157	**1.342.342**	**28.415.815**	**127.500**	**11.500.000**	**2.566.475**	**14.193.975**				

Tasa	7,76%
PV	24.771.961
90%	22.294.765
Desviación	1.342.342,20
Cobertura	1,56

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

Kapital One

ANEXO 3
Escenario Pesimista

FLUJO PESIMISTA

Periodo	Fecha	Monto	Desviación	Flujo Esperado	Fideicomiso	Capital	Intereses	Total Egresos	Fondo de Gtía.	Monto Restituido	Hipoteca	Total Gtías.
0	Ene. - Mar. 26	312.957	14.117	298.840	7.500	-	-	7.500	230.000	291.340	1.859.433	2.089.433
1	Abr. - Jun. 26	310.148	13.990	296.157	7.500	-	244.375	251.875	230.000	44.282	1.859.433	2.089.433
2	Jul. - Sept. 26	266.874	12.038	254.836	7.500	-	244.375	251.875	230.000	2.961	1.859.433	2.089.433
3	Oct. - Dic. 26	274.022	12.361	261.661	7.500	-	244.375	251.875	230.000	9.786	1.859.433	2.089.433
4	Ene. - Mar. 27	1.565.760	70.629	1.495.131	7.500	-	244.375	251.875	230.000	1.243.256	1.859.433	2.089.433
5	Abr. - Jun. 27	1.786.752	80.597	1.706.154	7.500	957.950	244.375	1.209.825	230.000	496.329	1.859.433	2.089.433
6	Jul. - Sept. 27	3.427.634	154.615	3.273.019	7.500	957.950	224.019	1.189.469	230.000	1.783.550	1.859.433	2.089.433
7	Oct. - Dic. 27	3.579.062	161.446	3.417.616	7.500	957.950	203.662	1.169.112	230.000	1.748.504	1.859.433	2.089.433
8	Ene. - Mar. 28	2.820.765	127.240	2.693.525	7.500	957.950	183.306	1.148.756	230.000	1.444.770	1.859.433	2.089.433
9	Abr. - Jun. 28	3.923.320	176.975	3.746.346	7.500	957.950	162.949	1.128.399	230.000	617.946	1.859.433	2.089.433
10	Jul. - Sept. 28	520.025	23.457	496.567	7.500	957.950	142.593	1.108.043	230.000	-	1.859.433	2.089.433
11	Oct. - Dic. 28	529.423	23.881	505.541	7.500	957.950	122.236	1.087.686	230.000	-	1.859.433	2.089.433
12	Ene. - Mar. 29	643.243	29.016	614.228	7.500	957.950	101.880	1.067.330	230.000	-	1.859.433	2.089.433
13	Abr. - Jun. 29	882.371	39.802	842.569	7.500	957.950	81.524	1.046.974	230.000	-	1.859.433	2.089.433
14	Jul. - Sept. 29	854.177	38.531	815.646	7.500	957.950	61.167	1.026.617	230.000	-	1.859.433	2.089.433
15	Oct. - Dic. 29	825.983	37.259	788.724	7.500	957.950	40.811	1.006.261	230.000	-	1.859.433	2.089.433
16	Ene. - Mar. 30	447.277	20.176	427.101	7.500	962.550	20.454	990.504	230.000	56.962	1.859.433	2.089.433
		22.969.793	**1.036.130**	**21.933.663**	**127.500**	**11.500.000**	**2.566.475**	**14.193.975**				

Tasa	7,76%
PV	19.388.344
90%	17.449.509
Desviación	1.036.130,10
Cobertura	2.02

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

Kapital One

ANEXO 4
Escenario Moderado

FLUJO MODERADO

Periodo	Fecha	Monto	Desviación	Flujo Esperado	Fideicomiso	Capital	Intereses	Total Egresos	Fondo de Gtía.	Monto Restituido	Hipoteca	Total Gtías.
0	Ene. - Mar. 26	335.655	15.141	320.514	7.500	-	-	7.500	230.000	313.014	1.859.433	2.089.433
1	Abr. - Jun. 26	340.182	15.345	324.837	7.500	-	244.375	251.875	230.000	72.962	1.859.433	2.089.433
2	Jul. - Sept. 26	300.435	13.552	286.883	7.500	-	244.375	251.875	230.000	35.008	1.859.433	2.089.433
3	Oct. - Dic. 26	310.816	14.020	296.796	7.500	-	244.375	251.875	230.000	44.921	1.859.433	2.089.433
4	Ene. - Mar. 27	1.607.254	72.501	1.534.753	7.500	-	244.375	251.875	230.000	1.282.878	1.859.433	2.089.433
5	Abr. - Jun. 27	1.832.944	82.681	1.750.263	7.500	957.950	244.375	1.209.825	230.000	540.438	1.859.433	2.089.433
6	Jul. - Sept. 27	3.561.175	160.639	3.400.536	7.500	957.950	224.019	1.189.469	230.000	2.211.068	1.859.433	2.089.433
7	Oct. - Dic. 27	3.714.665	167.563	3.547.103	7.500	957.950	203.662	1.169.112	230.000	2.377.990	1.859.433	2.089.433
8	Ene. - Mar. 28	3.128.467	141.120	2.987.347	7.500	957.950	183.306	1.148.756	230.000	1.638.592	1.859.433	2.089.433
9	Abr. - Jun. 28	4.178.633	188.491	3.990.142	7.500	957.950	162.949	1.128.399	230.000	1.861.743	1.859.433	2.089.433
10	Jul. - Sept. 28	780.037	35.186	744.851	7.500	957.950	142.593	1.108.043	230.000	-	1.859.433	2.089.433
11	Oct. - Dic. 28	794.134	35.822	758.312	7.500	957.950	122.236	1.087.686	230.000	-	1.859.433	2.089.433
12	Ene. - Mar. 29	964.865	43.523	921.342	7.500	957.950	101.880	1.067.330	230.000	-	1.859.433	2.089.433
13	Abr. - Jun. 29	1.323.557	59.703	1.263.853	7.500	957.950	81.524	1.046.974	230.000	216.880	1.859.433	2.089.433
14	Jul. - Sept. 29	1.281.266	57.796	1.223.470	7.500	957.950	61.167	1.026.617	230.000	196.853	1.859.433	2.089.433
15	Oct. - Dic. 29	1.238.974	55.888	1.183.086	7.500	957.950	40.811	1.006.261	230.000	176.826	1.859.433	2.089.433
16	Ene. - Mar. 30	670.915	30.264	640.651	7.500	962.550	20.454	990.504	230.000	11.592	1.859.433	2.089.433
		26.363.975	**1.189.236**	**25.174.739**	**127.500**	**11.500.000**	**2.566.475**	**14.193.975**				

Tasa	7,76%
PV	22.080.152
90%	19.872.137
Desviación	1.189.236,15
Cobertura	1,76

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

Kapital One

ANEXO 5
Flujo Teórico

FLUJO TÉCNICO

Periodo	Fecha	Monto	Desviación	Flujo Esperado	Fideicomiso	Capital	Intereses	Total Egresos	Fondo de Gtía.	Monto Restituido	Hipoteca	Total Gtías.
0	Ene. - Mar. 26	267.563	12.069	255.493	7.500	-	-	7.500	230.000	97.993	1.859.433	2.089.433
1	Abr. - Jun. 26	250.079	11.281	238.799	7.500	-	244.375	251.875	230.000	-	1.859.433	2.089.433
2	Jul. - Sept. 26	199.753	9.011	190.742	7.500	-	244.375	251.875	230.000	-	1.859.433	2.089.433
3	Oct. - Dic. 26	200.433	9.041	191.391	7.500	-	244.375	251.875	230.000	-	1.859.433	2.089.433
4	Ene. - Mar. 27	1.482.773	66.885	1.415.888	7.500	-	244.375	251.875	230.000	179.320	1.859.433	2.089.433
5	Abr. - Jun. 27	1.694.367	76.430	1.617.937	7.500	957.950	244.375	1.209.825	230.000	8.112	1.859.433	2.089.433
6	Jul. - Sept. 27	3.160.550	142.567	3.017.983	7.500	957.950	224.019	1.189.469	230.000	328.514	1.859.433	2.089.433
7	Oct. - Dic. 27	3.307.856	149.212	3.158.644	7.500	957.950	203.662	1.169.112	230.000	389.532	1.859.433	2.089.433
8	Ene. - Mar. 28	2.205.362	99.480	2.105.881	7.500	957.950	183.306	1.148.756	230.000	117.126	1.859.433	2.089.433
9	Abr. - Jun. 28	3.412.694	153.941	3.258.752	7.500	957.950	162.949	1.128.399	230.000	130.353	1.859.433	2.089.433
10	Jul. - Sept. 28	-	-	-	7.500	957.950	142.593	1.108.043	230.000	-	1.859.433	2.089.433
11	Oct. - Dic. 28	-	-	-	7.500	957.950	122.236	1.087.686	230.000	-	1.859.433	2.089.433
12	Ene. - Mar. 29	-	-	-	7.500	957.950	101.880	1.067.330	230.000	-	1.859.433	2.089.433
13	Abr. - Jun. 29	-	-	-	7.500	957.950	81.524	1.046.974	230.000	-	1.859.433	2.089.433
14	Jul. - Sept. 29	-	-	-	7.500	957.950	61.167	1.026.617	230.000	-	1.859.433	2.089.433
15	Oct. - Dic. 29	-	-	-	7.500	957.950	40.811	1.006.261	230.000	-	1.859.433	2.089.433
16	Ene. - Mar. 30	-	-	-	7.500	962.550	20.454	990.504	230.000	6.586	1.859.433	2.089.433
		16.181.429	**729.918**	**15.451.511**	**127.500**	**11.500.000**	**2.566.475**	**14.193.975**				

Tasa	7,76%
PV	14.004.727
90%	12.604.254
Desviación	729.918,00
Cobertura	2,86

Kapital One

ANEXO 6

Reporte de cobros y ventas históricos de la etapa II de Villa Ensueño

PROYECTO ENSUEÑO

RECAUDACIÓN-COBROS POR AÑOS

MES	MONTO RECAUDADO
ene-22	
feb-22	
mar-22	
abr-22	
may-22	
jun-22	
jul-22	
ago-22	1.000
sept-22	1.455
oct-22	2.455
nov-22	12.090
dic-22	9.678
ene-23	23.062
feb-23	16.880
mar-23	25.706
abr-23	15.069
may-23	30.014
jun-23	16.972
jul-23	21.485
ago-23	20.185
sept-23	19.284
oct-23	22.852
nov-23	17.371
dic-23	30.826
ene-24	34.388
feb-24	33.904
mar-24	38.631
abr-24	93.596
may-24	59.817
jun-24	54.591
jul-24	58.116
ago-24	54.999
sept-24	42.206
oct-24	80.749
nov-24	38.218
dic-24	134.678
ene-25	88.302
feb-25	99.087
mar-25	65.867
abr-25	98.201
may-25	80.684
jun-25	68.009
jul-25	82.020
ago-25	86.905
sept-25	93.561
oct-25	93.086
nov-25	81.832
dic-25	-
Total	**1.947.833**

PROYECTO ENSUEÑO

VENTA DE VIVIENDAS

MES	# de PROMESAS	PROMESAS POR AÑO
ene-22		
feb-22		
mar-22		
abr-22		
may-22		
jun-22		
jul-22		10
ago-22	1	
sept-22	1	
oct-22	2	
nov-22	2	
dic-22	4	
ene-23	5	
feb-23	6	
mar-23	7	
abr-23	2	
may-23	3	
jun-23	1	
jul-23	2	34
ago-23	2	
sept-23	3	
oct-23	2	
nov-23	-	
dic-23	1	
ene-24	7	
feb-24	5	
mar-24	5	
abr-24	10	
may-24	9	
jun-24	2	
jul-24	2	69
ago-24	6	
sept-24	5	
oct-24	7	
nov-24	3	
dic-24	8	
ene-25	9	
feb-25	13	
mar-25	4	
abr-25	8	
may-25	7	
jun-25	6	
jul-25	5	85
ago-25	-	
sept-25	17	
oct-25	11	
nov-25	5	
dic-25		
Total	**198**	**198**

Kapital One
CASA DE VALORES

ANEXO 7
Reporte de mora

Casa/Dpto	Código de venta	CUOTA INTERMEDIA MORA	ANTIGUEDAD (días vencidos)
DIVINA	234'	7.185	MÁS DE 180 DÍAS
ENCANTO	242'	1.901	MÁS DE 180 DÍAS
DIVINA	2523	2.539	MÁS DE 180 DÍAS
B	262'	97	MÁS DE 180 DÍAS
FANTASIA B 2D	2664	4.138	MÁS DE 180 DÍAS
DIVINA	2709	4.809	MÁS DE 180 DÍAS
DIVINA	2703	57	MÁS DE 180 DÍAS
B	2715	2.325	MÁS DE 180 DÍAS
B	296'	2.500	MÁS DE 180 DÍAS
DIVINA	304'	5.932	MÁS DE 180 DÍAS
B	3604	600	91 - 180 DÍAS
FANTASIA B 2D	4062	301	31 - 60 DÍAS
DIVINA	4065	5.756	MÁS DE 180 DÍAS
ALEGRIA	426'	400	31 - 60 DÍAS
B	4264	200	31 - 60 DÍAS
B	430'	440	0 - 30 DIAS
B	436'	1.940	0 - 30 DIAS
FANTASIA B 2D	446'	1.215	31 - 60 DÍAS
B	452'	655	0 - 30 DIAS
ALEGRIA	4623	5.300	MÁS DE 180 DÍAS
C	464'	3.530	91 - 180 DÍAS
B	466'	2.849	61 - 90 DÍAS
B	4703	1.557	61 - 90 DÍAS
ALEGRIA	472'	2.600	0 - 30 DIAS
C	4742	2.743	91 - 180 DÍAS
B	4782	999	0 - 30 DIAS
B	4783	1.569	0 - 30 DIAS
B	4842	348	0 - 30 DIAS
B	4868	1.480	0 - 30 DIAS
B	486'	4.338	91 - 180 DÍAS
B	4904	878	0 - 30 DIAS
DIVINA	492'	2.800	0 - 30 DIAS
ALEGRIA	518'	3.250	61 - 90 DÍAS
ALEGRIA	534'	4.426	0 - 30 DIAS
ALEGRIA	538'	1.550	0 - 30 DIAS
B	5382	2.400	91 - 180 DÍAS
ALEGRIA	542'	1.718	0 - 30 DIAS
B	5484	788	0 - 30 DIAS
ENCANTO	564'	1.112	0 - 30 DIAS
DIVINA	576'	4.000	61 - 90 DÍAS
B	5827	2.132	61 - 90 DÍAS
ALEGRIA	582'	1.400	0 - 30 DIAS
B	5844	800	61 - 90 DÍAS
ENCANTC + TERRENO EXTRA	5864	2.345	0 - 30 DIAS
FANTASIA B 2D	592'	1.265	31 - 60 DÍAS
ALEGRIA	602'	1.173	0 - 30 DIAS
B	608'	400	0 - 30 DIAS
FANTASIA B 2D	612'	2.806	91 - 180 DÍAS
DIVINA	618'	1.250	0 - 30 DIAS
ALEGRIA	6162	1.250	0 - 30 DIAS
B	6304	844	0 - 30 DIAS
ALEGRIA	6302	4.063	91 - 180 DÍAS
B	6306	2.020	0 - 30 DIAS
B	632'	1.300	0 - 30 DIAS
B	638'	5.070	MÁS DE 180 DÍAS
FANTASIA B 2D	6386	6.535	91 - 180 DÍAS
VENTURA	6385	3.068	0 - 30 DIAS
ALEGRIA	6442	700	0 - 30 DIAS
ENCANTC + TERRENO EXTRA	654'	1.200	91 - 180 DÍAS
VENTURA + TERRENO EXTRA	646'	12.041	91 - 180 DÍAS
DIVINA	656'	1.202	0 - 30 DIAS
VENTURA	6562	2.140	31 - 60 DÍAS
FANTASIA B 2D	6563	1.290	0 - 30 DIAS
FANTASIA B 2D	666'	2.200	0 - 30 DIAS
ALEGRIA	6665	1.383	0 - 30 DIAS
B	662'	1.850	0 - 30 DIAS
B	668'	363	0 - 30 DIAS
B	674'	772	0 - 30 DIAS
B	6766	3.845	31 - 60 DÍAS
FANTASIA B 2D	6768	1.975	0 - 30 DIAS
C	678'	900	0 - 30 DIAS
DIVINA	6902	700	31 - 60 DÍAS
ALEGRIA	696'	3.500	0 - 30 DIAS
FANTASIA B 2D	702'	3.300	0 - 30 DIAS
FANTASIA C	7083	3.100	0 - 30 DIAS
B	728'	1.417	0 - 30 DIAS
C	7322	966	0 - 30 DIAS
DIVINA	754'	2.412	31 - 60 DÍAS
B	7569	1.250	0 - 30 DIAS
FANTASIA B 2D	7583	1.314	0 - 30 DIAS
ALEGRIA	758'	1.070	0 - 30 DIAS
B	762'	700	0 - 30 DIAS
C	764'	694	0 - 30 DIAS
FANTASIA B 2D	7722	1.000	0 - 30 DIAS
B	788'	3.250	0 - 30 DIAS
B	7963	1.000	0 - 30 DIAS
		188.478	

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

Kapital One

ANEXO 8
Reporte de desistimientos

No.	NOMBRE DEL CLIENTE	MODELO	ETAPA	MANZANA	VILLA	INMUEBLE	MOTIVO	TIPO DE DESISTIMIENTO	FECHA DESISTIMIENTO	FECHA VENTA NUEVA	TIEMPO APROX. EN MESES PARA NUEVA VENTA	ESTADO ACTUAL
1	PRENDES GONZALEZ BRYAN RAUL	B	2	8043	2	002	PROBLEMAS ECONOMICOS	UNILATERAL	8/8/23	24/10/23	3	VENDIDA
2	MUÑOZ RIVERA DAVID JOSUE	DIVINA	2	8044	2		PROBLEMAS ECONOMICOS	BILATERAL	12/9/23	22/1/24	4	VENDIDA
3	PEÑA MARQUEZ BELKIS CELINA	ALEGRIA	2	8033	22		PROBLEMAS ECONOMICOS	UNILATERAL	23/10/23	20/12/24	14	VENDIDA
4	MAZZINI FALCONI MICHAEL ANDRES	ALEGRIA	2	8033	20		PROBLEMAS ECONOMICOS	UNILATERAL	23/1/24	22/3/24	2	VENDIDA
5	CRIOLLO YANCE WASHINGTON GIOVANNI	ALEGRIA	2	8034	22		PROBLEMAS ECONOMICOS	UNILATERAL	23/1/24	26/4/24	3	VENDIDA
6	MIRANDA MEJIA BELEN JOSELIN	B	2	8041	2	001	CAMBIO DE UBICACIÓN EN EL MISMO PROYECTO	BILATERAL	20/3/24	3/4/24	0	VENDIDA
7	VEGA PERALTA VERONICA PATRICIA	ENCANTO	2	8034	1		PROBLEMAS ECONOMICOS	UNILATERAL	22/3/24	16/1/25	10	VENDIDA
8	MERA GOMEZ MONICA ALEXANDRA	ALEGRIA	2	8042	3		PROBLEMAS ECONOMICOS	UNILATERAL	22/3/24			DISPONIBLE
9	TRIVIÑO FAJARDO CAROLINA JESSICA	VENTURA	2	8044	7		PROBLEMAS ECONOMICOS	UNILATERAL	22/3/24	24/1/25	10	VENDIDA
10	SUAREZ UBILLA JUAN JOSE	ALEGRIA	2	8036	18		PROBLEMAS ECONOMICOS	BILATERAL	15/4/24	3/9/24	5	VENDIDA
11	ALVAREZ TORRES HECTOR FRANKLIN	ALEGRIA	2	8034	21		CAMBIO DE PROYECTO	BILATERAL	9/5/24	28/8/24	4	VENDIDA
12	PINCAY QUIMIZ GENESIS VANESSA	B	2	8038	2	201	CAMBIO DE PROYECTO	BILATERAL	22/7/24	13/11/24	4	VENDIDA
13	VELEZ SOLORZANO KERRY ANDREE	DIVINA	2	8034	11		CAMBIO DE PROYECTO	BILATERAL	31/7/24	21/10/24	3	VENDIDA
14	ZEA SACOTO MIGUEL CARLOS	FANTASIA B 2D	2	8036	6		PROBLEMAS ECONOMICOS	UNILATERAL	2/10/24	18/9/25	12	VENDIDA
15	PILAY PONCE JESSENIA KATIUSKA	DIVINA	2	8033	14		DEMORA ENTREGA	UNILATERAL	13/11/24	25/10/25	12	VENDIDA
16	MORAN VERA NATHALY MAYRA	DIVINA	2	8034	2		CAMBIO DE PROYECTO	BILATERAL	27/11/24			DISPONIBLE
17	LIMA LEON CRISTINA VERONICA	B	2	8043	2	201	PROBLEMAS ECONOMICOS	BILATERAL	10/2/25	25/3/25	1	VENDIDA
18	ALVARADO MENDOZA JUAN MANUEL	B	2	8030	16	001	PROBLEMAS ECONOMICOS	UNILATERAL	24/4/25	24/7/25	3	VENDIDA
19	ALAVA SARMIENTO JOSE GREGORIO	B	2	8035	1	202	PROBLEMAS ECONOMICOS	BILATERAL	9/5/25	13/9/25	4	VENDIDA
20	CHOEZ GALARZA LISSETTE CATHERINE	ALEGRIA	2	8034	11		PROBLEMAS ECONOMICOS	UNILATERAL	15/5/25	26/5/25	0	VENDIDA
21	AGUIRRE BURGOS GEOVANNY ARTURO	ALEGRIA	2	8037	17		PROBLEMAS ECONOMICOS	UNILATERAL	18/6/25			DISPONIBLE
22	LADINES RUIZ LUIS GUILLERMO	FANTASIA B 2D	2	8034	1		PROBLEMAS ECONOMICOS	BILATERAL	30/6/25	5/9/25	2	VENDIDA
23	HALLO ORTIZ FRANKLIN GUSTAVO	B	2	8038	1	102	DEMORA ENTREGA	UNILATERAL	5/8/25	27/10/25	3	VENDIDA
24	PITA MATEO MIRIAN MARGARITA	DIVINA	2	8031	20		CAMBIO DE PROYECTO	BILATERAL	22/8/25			DISPONIBLE
25	SOLORZANO VELEZ KATHERINE VIVIANA	FANTASIA B 2D	2	8044	2		CAMBIO DE PROYECTO	BILATERAL	28/8/25			DISPONIBLE
26	GALLEGOS CARDENAS GENESIS ELIZABETH	B	2	8041	1	1	PROBLEMAS ECONOMICOS	UNILATERAL	29/8/25	5/9/25	0	VENDIDA
27	CASTRO ORTIZ WALTER ANDRES	B	2	8041	1	202	PROBLEMAS ECONOMICOS	UNILATERAL	29/8/25			DISPONIBLE
28	PARRAGA LAZARO NIKO STEVEN	B	2	8041	1	002	PROBLEMAS ECONOMICOS	UNILATERAL	29/8/25	13/11/25	3	VENDIDA
29	ALCIVAR ALBAN LEONARDO IGNACIO	C	2	8041	4	002	CAMBIO DE PROYECTO	BILATERAL	16/9/25	20/9/25	0	VENDIDA
30	ALCIVAR ALBAN LEONARDO IGNACIO	B	2	8041	3	101	CAMBIO DE UBICACIÓN EN EL MISMO PROYECTO	BILATERAL	16/9/25	27/10/25	1	VENDIDA
31	PAZOS TOMALA CARLOS MARCIAL	B	2	8043	3	002	CAMBIO DE PROYECTO	BILATERAL	30/9/25	28/10/25	1	VENDIDA
32	CONFORME CHAVEZ JULIO ESTEBAN	VENTURA	2	8034	5		CAMBIO DE UBICACIÓN EN EL MISMO PROYECTO	BILATERAL	30/10/25			DISPONIBLE

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

ANEXO H

Estudio técnico de la Calificadora de Riesgo

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

CALIFICACIÓN:

Titularización de flujos	AAA
Tendencia	
Acción de calificación	Inicial
Metodología de Calificación de Valores	Provenientes de Procesos de Titularización
Estructura	Independiente
Fecha última calificación	N/A

DEFINICIÓN DE CATEGORÍA:

Corresponde al patrimonio autónomo que tiene excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

Las categorías de calificación para los valores representativos de deuda están definidas de acuerdo con lo establecido en la normativa ecuatoriana.

Conforme el Artículo 3, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, la calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

CONTACTO

Hernán López
Presidente Ejecutivo
hlopez@globalratings.com.ec

Mariana Ávila
Vicepresidente Ejecutivo
mavila@globalratings.com.ec

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. otorgó la calificación de AAA para el Fideicomiso Titularización Villa Ensueño Dos en comité No.001-2026, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 12 de enero de 2026; con base en la estructuración financiera y legal de la titularización, detalle de los derechos de cobro aportados al fideicomiso, información importante del Originador y del agente de manejo y otra información relevante con fecha noviembre de 2025. (Aprobada por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. celebrada el 8 de diciembre de 2025, por un monto de hasta USD 11.500.000).

FUNDAMENTOS DE CALIFICACIÓN

- El sector inmobiliario mantiene una participación importante dentro del PIB total del Ecuador, reflejando cifras positivas de crecimiento anual desde 2022. En 2024, fue uno de los apenas cinco sectores que presentaron crecimientos económicos en un año en el cual la economía ecuatoriana se contrajo. Esta tendencia de crecimiento se mantiene al segundo trimestre de 2025, periodo en el cual el sector creció 0,49% anual. El dinamismo y desarrollo de las actividades dependen en gran medida de las políticas que puedan fomentar la inversión privada y el acceso a crédito, factores que en los últimos años se han visto afectados un menor dinamismo económico, la inestabilidad política y un financiamiento más caro para las instituciones financieras. El BCE proyecta un crecimiento de 2,10% para las actividades inmobiliarias en 2025, cifra que podría ser impulsada por acuerdos de crédito entre el BIESS y el sector privado.

- El FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS, constituido el 19 de diciembre de 2025, tiene como objetivo específico acelerar la conclusión del Proyecto Urbanístico Villa Ensueño – Etapa II, mediante un mecanismo de financiamiento estructurado que canaliza los recursos hacia actividades claramente definidas y generadoras de valor. En este sentido, los fondos obtenidos a través de la titularización serán entregados a la PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., para su aplicación exclusiva en la ejecución de obras de infraestructura, villas y condominios del proyecto. Esta destinación controlada de los recursos permite llevar el proyecto a un grado de avance que habilite la suscripción de las escrituras públicas de compraventa de los inmuebles previamente prometidos en venta. Como consecuencia, los promitentes compradores estarían en capacidad de cancelar el saldo pendiente del derecho de cobro incorporado en dichas promesas, completando así el proceso de generación de flujos a favor del Fideicomiso. Desde la óptica de riesgo, esta estructura establece una relación directa entre el uso de los recursos, la culminación del activo subyacente y la materialización de los flujos, reduciendo la incertidumbre asociada a la ejecución del proyecto y fortaleciendo la capacidad de repago de la Titularización. En consecuencia, el objetivo y diseño del Fideicomiso constituyen un elemento positivo para la evaluación crediticia, al alinear los intereses del originador, los compradores y los inversionistas bajo un esquema de generación de flujos claramente identificable y predecible.

- La representación legal, judicial y extrajudicial de la presente titularización corresponde a AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., entidad que evidencia una capacidad operativa y administrativa sólida, sustentada en su experiencia en la gestión de proyectos fiduciarios de relevancia. A la fecha de análisis, la Fiduciaria administra un patrimonio de terceros superior a USD 227 millones, lo que refleja un volumen significativo de operaciones y una trayectoria consistente en el mercado fiduciario. Adicionalmente, AFPV mantiene bajo su administración cinco fondos de inversión —Fondo Efectivo, Fondo Liquidez, Fondo Activo, Fondo Multiplica y Fondo Ganancia—, lo cual respalda su experticia en la gestión de recursos de inversionistas, así como en el cumplimiento de marcos regulatorios y operativos exigentes. Esta diversificación de productos administrados es indicativa de procesos internos consolidados y de una adecuada capacidad de control y seguimiento. Desde la perspectiva de riesgo, la Fiduciaria dispone de una estructura administrativa adecuada, con amplia experiencia, conocimiento técnico sólido y soporte tecnológico apropiado, factores que fortalecen la correcta ejecución de las funciones fiduciarias encomendadas. En consecuencia, la calidad y trayectoria de la Fiduciaria constituyen un factor positivo para la calificación de riesgo, al reducir la probabilidad de contingencias operativas o de gestión que puedan afectar el desempeño de la titularización.

- Al 30 de noviembre de 2025, la colocación acumulada del 61,2% de las unidades evidencia un avance comercial relevante, coherente con la etapa de desarrollo del proyecto, lo que respalda la capacidad de generación de flujos futuros asociados a la venta de las unidades remanentes. Este nivel de absorción reduce el riesgo de inventario y atenúa presiones sobre la liquidez del fideicomiso, al reflejar una demanda efectiva por parte del mercado objetivo. Adicionalmente, el análisis histórico de las cuotas de entrada muestra que

los atrasos superiores a 90 días representan apenas el 4,51% del total de cuotas, indicador que se ubica en niveles moderados y controlados para proyectos inmobiliarios de características similares. Este comportamiento evidencia una disciplina de pago adecuada por parte de los adquirentes y una gestión de cobranza razonablemente efectiva, lo cual mitiga el riesgo de incumplimiento y la volatilidad de los flujos esperados. En conjunto, estos elementos sustentan una evaluación favorable del riesgo crediticio del proyecto, al demostrar una combinación de avance comercial significativo y baja morosidad histórica, factores que contribuyen a la estabilidad de los flujos proyectados y respaldan positivamente la calificación de riesgo de la titularización.

- Las proyecciones de flujos de caja, elaboradas bajo múltiples escenarios —incluyendo escenarios contractual y alternativos— demuestran que los ingresos esperados son suficientes para cubrir el servicio de la deuda y los compromisos con los inversionistas, manteniendo márgenes adecuados para el desarrollo del proyecto y el cumplimiento de los objetivos del Fideicomiso. Esta capacidad de cobertura refleja una estructura que prioriza la protección del inversionista y la sostenibilidad financiera del esquema de titularización. De manera adicional, la incorporación de un escenario de estrés más severo, caracterizado por menores niveles de ventas proyectadas, permitió evaluar la resiliencia de la estructura ante condiciones adversas de mercado. Los resultados de dicho análisis confirman que, aun bajo supuestos conservadores, los flujos proyectados mantienen suficiencia para garantizar el pago a los inversionistas, así como para sostener la ejecución del proyecto sin comprometer su viabilidad financiera. En consecuencia, la evidencia de capacidad de pago bajo escenarios adversos constituye un elemento clave de mitigación de riesgos, fortaleciendo la evaluación crediticia del Fideicomiso y respaldando de manera positiva la calificación de riesgo de la estructura titularizada.

- La Titularización incorpora mecanismos de garantía suficientes y claramente instrumentados para asegurar el cumplimiento oportuno de las obligaciones. En condiciones normales, los derechos de cobro asociados al proyecto presentan capacidad propia de generación de flujos, lo que sustenta el servicio de la titularización. No obstante, ante la eventualidad de desviaciones en dichos flujos, la estructura contempla garantías contingentes que se activarían de manera automática para preservar la capacidad de pago. En este sentido, se ha constituido una hipoteca abierta sobre los inmuebles que forman parte de la segunda etapa del Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño, la cual otorga una cobertura equivalente a 2,55 veces el índice de desviación, nivel que evidencia un amplio margen de protección patrimonial frente a escenarios adversos de incumplimiento. De forma complementaria, la estructura incluye un fondo de garantía por USD 230.000, destinado a absorber eventuales faltantes temporales de liquidez y a reforzar la continuidad en el pago a los inversionistas. Desde la óptica de riesgo, la combinación de flujos operativos esperados, garantía hipotecaria con sobrecolateral significativo y fondo de garantía líquido fortalece de manera sustancial la capacidad de recuperación y cobertura de la Titularización. En consecuencia, estos mecanismos constituyen un factor positivo relevante para la calificación de riesgo, al reducir la severidad de pérdida ante incumplimientos y mejorar el perfil de seguridad de la estructura para los inversionistas.

DESEMPEÑO HISTÓRICO

El Originador de la presente Titularización, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. se dedica a la adquisición, compra, venta, desarrollo y alquiler de proyectos inmobiliarios a nivel nacional, y forma parte del Grupo Empresarial Amazonas S.A., combinando experiencia e innovación en el desarrollo de comunidades. A nivel de soporte patrimonial y compromiso de accionistas, se destaca el respaldo histórico del grupo empresarial y la fortaleza evidenciada por aumentos de capital, como el de diciembre 2023.

La presente Titularización busca financiar la segunda etapa del conjunto urbanístico Villa Ensueño (villas y departamentos), enfocado en vivienda asequible y localizado en el km 1,5 de la vía Terminal Terrestre – Pascuales. En términos de escala, el proyecto en su totalidad contempla 109.000 m² y 580 unidades totales, con una concepción *Eco Friendly*. Específicamente para la etapa II, el área por urbanizar asciende a 50.159,19 m² (área útil vendible de 28.726,30 m²) e incluye 216 lotes de terreno destinaos a la construcción de casas y 114 departamentos. Al 30 de noviembre de 2025, se registró 61,2% de comercialización (100 casas vendidas, 4 lotes como terrenos adicionales y 98 departamentos comprometidos). Además, el originador estructuró dos Fideicomisos para el desarrollo del proyecto: Fideicomiso Onix (tenencia y administración del inmueble donde se desarrolla el proyecto) y Villa Ensueño Dos (administración de flujos de promesas y ventas de la etapa II).

Por otro lado, AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. actúa como agente de manejo y se dedica a la administración de negocios fiduciarios, participación como agente de manejo en titularizaciones,

administración de fondos de inversión y representación de fondos internacionales. A noviembre 2025, la fiduciaria administró más de USD 227 millones de patrimonio de terceros.

El 8 de diciembre de 2025 se aprobó el inicio del proceso de titularización por la Junta de Accionistas de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. y posteriormente, se constituyó el 19 de diciembre de 2025 como FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS. Tiene como finalidad que, una vez alcanzado el punto de equilibrio (legal y económico), los recursos de la colocación se destinen a acelerar la conclusión de la etapa II, mientras que el recaudo del derecho de cobro atienda a los pagos a inversionistas y terceros. Los activos por titularizar corresponden a las promesas de compraventa de la etapa II, que resultan en USD 16,18 millones por cobrar desde enero 2026, adicional de promesas futuras estimadas por USD 13,60 millones. Mantiene como garantías una hipoteca de 51 predios, con una cobertura de 2,55 veces frente al índice de desviación, y un fondo de garantía con monto base de USD 230.000, además de un fondo rotativo con base de USD 10.000 para gastos con terceros.

FACTORES DE RIESGO

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos previsibles asociados a la titularización, los siguientes:

- Choques adversos sobre la economía nacional podrían afectar de manera transversal la capacidad de cumplimiento de los agentes económicos, generando efectos encadenados que impacten el ingreso disponible de los hogares y la capacidad de pago de los promitentes compradores, con efectos sobre los flujos del Fideicomiso.
- La economía ecuatoriana presenta alta exposición a la volatilidad de los precios de *commodities*, particularmente del petróleo, lo que incide sobre el crecimiento económico, el empleo y el consumo. La materialización de este riesgo podría afectar indirectamente la demanda inmobiliaria y la generación de flujos del proyecto.
- La inestabilidad política, cambios regulatorios imprevistos o debilidades en la seguridad jurídica podrían afectar la confianza de los inversionistas, el clima de negocios y el costo del financiamiento, con impactos indirectos sobre la comercialización del proyecto y el desempeño del Fideicomiso.
- Desequilibrios fiscales estructurales y mayores niveles de endeudamiento público pueden generar presiones sobre la liquidez del sistema financiero y sobre las condiciones macroeconómicas generales, afectando el poder adquisitivo de los hogares y la dinámica del mercado inmobiliario.
- La situación de inseguridad que enfrenta el país puede afectar negativamente la actividad económica, la inversión, el empleo y la confianza de los consumidores, así como generar costos adicionales para empresas y hogares, con potencial impacto en la comercialización del proyecto y en la estabilidad de los flujos del Fideicomiso.
- El proyecto se encuentra expuesto a la evolución del mercado inmobiliario y a las condiciones de financiamiento, incluyendo variaciones en los precios de los inmuebles, la disponibilidad y costo del crédito hipotecario, las tasas de interés y la confianza del consumidor. Parte de los compradores podría financiar la adquisición de las unidades mediante créditos hipotecarios a tasas variables o ajustables, por lo que incrementos en las tasas de interés podrían elevar el servicio de la deuda y afectar su capacidad de pago. La materialización de estos factores podría incidir negativamente en el ritmo de comercialización, los precios de venta, los plazos de colocación de las unidades y, en consecuencia, en la generación de flujos asociados a los derechos de cobro del Fideicomiso.
- En escenarios de estrés, el cumplimiento de las obligaciones podría depender de la ejecución de las garantías. La realización de estas garantías está sujeta a plazos, costos y condiciones de mercado, por lo que su monetización podría no ser inmediata ni equivalente al valor esperado en escenarios normales.
- Existe el riesgo de descalces temporales entre los flujos efectivamente recaudados y el cronograma de pagos a los inversionistas. Atrasos en pagos de compradores o desfases en la comercialización podrían generar presiones de liquidez, aun cuando existan mecanismos de cobertura.
- La estructura depende de la correcta formalización y exigibilidad de las promesas de compraventa, escrituras públicas, derechos de cobro y garantías. Contingencias legales, observaciones registrales o

demoras en procesos notariales y registrales podrían afectar la oportunidad y efectividad en la generación de flujos.

- El desempeño de la titularización mantiene una dependencia operativa respecto del originador y del promotor del proyecto. Eventuales debilidades financieras, operativas o de gestión podrían afectar el avance de obra, la comercialización y la generación de flujos del Fideicomiso.
- La correcta generación de flujos está condicionada a la finalización oportuna de las obras de infraestructura, villas y condominios. Retrasos en la ejecución, incrementos en los costos de construcción o problemas técnicos y contractuales podrían postergar la suscripción de escrituras públicas y, en consecuencia, la recaudación de los saldos pendientes.
- Los flujos del derecho de cobro provienen de los pagos realizados por los promitentes compradores. Un deterioro en su capacidad de pago, derivado de condiciones económicas adversas, incrementos en el desempleo o reducción de ingresos, podría elevar los niveles de morosidad y afectar la generación de flujos hacia el Fideicomiso.
- La generación de flujos del Fideicomiso depende del ritmo de comercialización, escrituración y entrega de las unidades correspondientes a la Etapa II del proyecto. Una desaceleración en las ventas, cambios en las condiciones del mercado inmobiliario o una menor demanda por parte del segmento objetivo podrían diferir en el tiempo la materialización de los flujos esperados, afectando la liquidez del Fideicomiso.
- A pesar de la experiencia y capacidad de la Fiduciaria, existe un riesgo residual asociado a eventuales fallas operativas, errores humanos, deficiencias de control interno o eventos externos que podrían afectar la administración del Fideicomiso y la ejecución de la titularización.

INSTRUMENTO

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS						
Características	SERIE	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA FIJA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES
	N/A	11.500.000	1.440	8,50%	Trimestral (4 trimestres de gracia)	Trimestral
Saldo en circulación	N/A					
Originador	Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A.					
Valor nominal	USD 1,00					
Derecho de cobro	Es el derecho existente que tiene el Originador de cobrar y recibir pagos en dinerario, en los términos establecidos en las promesas de compraventa, el cual es aportado al presente Fideicomiso para el cumplimiento de su finalidad.					
Destino de los recursos	Entregar los fondos a la Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A., para que destine tales recursos a la obra de infraestructura, villas y condominios del Proyecto Urbanístico Villa Ensueño Etapa II, y dejarlo a punto para que se suscriban escrituras públicas de compraventa de los inmuebles prometidos en venta, y que con ello los deudores (promitentes compradores) cancelen el saldo del recaudo del derecho de cobro contenido en las promesas de compraventa, con lo cual se completará la generación de flujos a favor del fideicomiso.					
Estructurador financiero	Kapital One Casa de Valores S.A. KAOVALSA					
Agente de manejo	AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.					
Agente colocador	Kapital One Casa de Valores S.A. KAOVALSA					
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Mecanismos de garantía	▪ Fondo de Garantía: Consiste en un fondo de liquidez que se integrará al inicio de la Fase II, con cargo a los recursos dinerarios producto de la colocación de los valores entre inversionistas. Queda fijado, como monto base, la suma de USD 230.000,00. ▪ Hipoteca: Consistente en la primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar que será constituida a favor del Fideicomiso de Titularización respecto de los inmuebles que forman parte de la segunda etapa del Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño.					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

El resumen precedente es un extracto del informe de la calificación de riesgo del FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS realizado con base a la información entregada por el Originador, el estructurador financiero, el estructurador legal y la información pública disponible.

Atentamente,



Ing. Hernán Enrique López Aguirre MSc.
Presidente Ejecutivo

PERFIL EXTERNO

ECUADOR: ENTORNO MACROECONÓMICO 2025-2026

Contexto Mundial: La economía global crece moderadamente y de forma desigual.

El Fondo Monetario Internacional (FMI) prevé que el crecimiento mundial se mantenga moderado, con un pronóstico de 3,2% en 2025 y 3,1% en 2026. Las economías avanzadas crecerían alrededor del 1,5 %, mientras que las emergentes y en desarrollo superarían un 4%, en un contexto de inflación aún desigual: más alta en EE. UU. y moderada en otras regiones. La actividad global se ha beneficiado de factores transitorios, como el adelanto del comercio, pero estos se están desvaneciendo en un entorno aún volátil y marcado por tensiones comerciales, vulnerabilidades fiscales y riesgos financieros. El FMI insta a los gobiernos a restaurar la confianza mediante políticas creíbles, transparentes y sostenibles, fortaleciendo los márgenes fiscales, preservando la independencia de los bancos centrales y profundizando las reformas estructurales para sostener la estabilidad y el crecimiento a largo plazo[1].

Por otro lado, el Banco Mundial[2] proyecta que el crecimiento global se mantendrá en un 2,3% en 2025-2026, pero esta estabilidad oculta una tendencia preocupante: la economía mundial se está asentando en un ritmo de expansión demasiado bajo para sostener un desarrollo duradero. Las economías emergentes y en desarrollo enfrentan una lenta convergencia en ingresos respecto a las naciones avanzadas, y muchos países de bajos ingresos no lograrán alcanzar niveles de ingreso medio para 2050. Ante este escenario, se requiere una acción coordinada a nivel global y nacional que impulse un entorno más favorable, refuerce la estabilidad macroeconómica, elimine barreras estructurales y enfrente los desafíos del cambio climático para acelerar el crecimiento a largo plazo.

Ecuador: Según el FMI, la proyección de crecimiento para el país es de 3,2% para cerrar 2025 y de 2,4% en 2026.



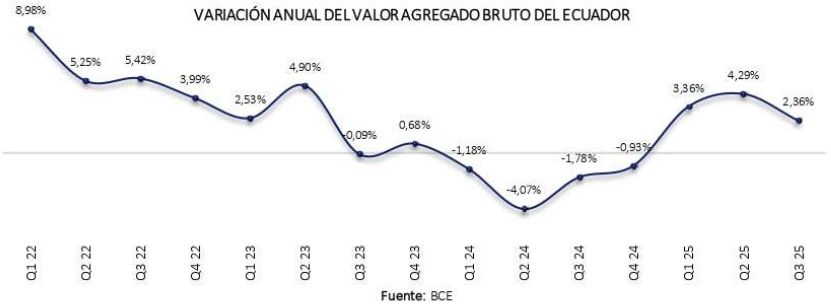
Fuente: FMI, BCE
*Proyectado

Según cifras del Banco Central del Ecuador (BCE), en 2024 el PIB presentó una contracción anual de -2,00% luego de registrar tres años consecutivos de crecimiento. La economía de Ecuador atravesó un año especialmente difícil debido a una combinación de factores internos y externos. Uno de los principales problemas fue una intensa sequía, la peor en 60 años, que provocó cortes de electricidad entre abril y diciembre al disminuir la capacidad de generación hidroeléctrica, fuente clave de energía en el país[3].

Además, en marzo de 2024 se aprobó una ley para enfrentar la crisis económica, social y de seguridad, que incluyó medidas fiscales como el aumento del IVA al 15%, el incremento del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) a un 5%, y la imposición de contribuciones temporales a empresas grandes y entidades financieras. El PIB real se situó en USD 113.123 millones y el nominal en USD 124.676 millones.

En el resultado anual, tan solo cinco industrias presentaron crecimiento: Agricultura, ganadería y silvicultura, Manufactura de productos alimenticios, Actividades financieras y de seguros, Actividades inmobiliarias y Servicios de salud y asistencia social. En contraste, quince de los veinte sectores presentaron un desempeño negativo.

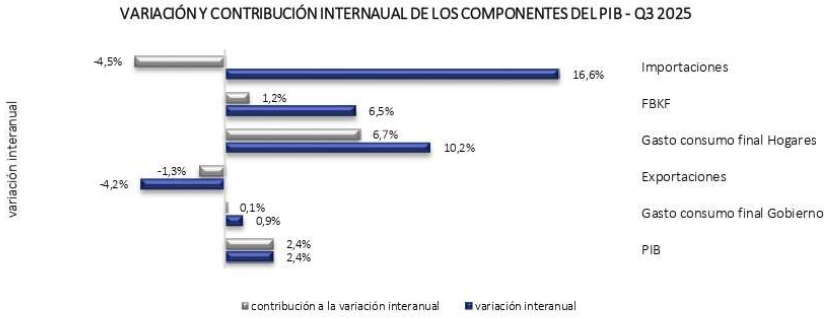
[1] FMI – Informes de perspectivas de la economía mundial (octubre 2025)
[2] Banco Mundial, *Global Economic Prospects* (junio 2025)
[3] BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales IV 2024



Fuente: BCE

Al tercer trimestre de 2025, la economía ecuatoriana creció 2,36% anual, impulsado principalmente por la recuperación del consumo de los hogares y de la inversión, lo que refleja una dinámica favorable en la demanda interna. Desde el enfoque de la producción, el crecimiento interanual estuvo impulsado por el desempeño positivo de 15 de las 20 industrias analizadas. Entre las actividades con mayor incidencia en el resultado global destacaron: Comercio, con un crecimiento de 4,9% y una contribución de 0,74 puntos porcentuales (p.p.); Manufactura de productos alimenticios, que creció 8,8% y aportó 0,60 p.p.; Actividades financieras y de seguros, con un incremento de 8,4% y una contribución de 0,38 p.p.; y Actividades profesionales y técnicas, que registraron un crecimiento de 5,7% y 0,37 p.p. al resultado global. En conjunto, estos sectores explicaron gran parte del dinamismo observado en el VAB de la economía.[4]

Además, este desempeño positivo es coherente con la recuperación del consumo de los hogares, de las exportaciones no petroleras y de la inversión. Este resultado contrasta con lo observado en el tercer trimestre del año anterior, periodo en el que agravó la crisis eléctrica.



Fuente: BCE

El consumo de los hogares creció 10,2%, explicado por un mayor volumen en la adquisición de productos alimenticios, insumos de ferretería, combustibles, vehículos y electrodomésticos, así como por el incremento en el crédito de consumo y del flujo de remesas. Por otro lado, la formación bruta de capital fijo (FBKF) aumentó 6,5%, impulsada por una mayor demanda de equipos de transporte y bienes de capital en los sectores agrícola e industrial, además del dinamismo observado en el sector de la construcción. El gasto del gobierno presentó un incremento de 0,9%, asociado principalmente a un aumento en la adquisición de bienes y servicios en el sector educativo[4]. Por otro lado, las exportaciones registraron una disminución de 4,2%, atribuida principalmente a la reducción de la producción petrolera. Las importaciones aumentaron un 16,6%, impulsadas por mayores adquisiciones externas de bienes de consumo, combustibles, materiales de construcción y materias primas, en línea con la recuperación de la actividad económica.

El FMI espera que Ecuador cierre el año 2025 con un crecimiento de 3,2% (crecimiento de 3,8% según el BCE), crecimientos superiores a los proyectados a inicio del año.

[4] BCE: Informe de Cuentas Nacionales Trimestrales III 2025

EVOLUCIÓN DEL RIESGO PAÍS

El riesgo país presentó una tendencia al alza en 2023 y cerró el año en torno a 2.000 puntos, reflejando una alta percepción de riesgo de default por parte de inversionistas[5]. El nivel alto que mantiene Ecuador significa que el país tiene posibilidades de financiamiento externo más caro, debido a que las tasas de interés son más elevadas, lo que representaría un problema considerando el déficit fiscal con atrasos de pagos a proveedores estatales, municipios y seguridad social. No obstante, en 2024 se observó una tendencia ligeramente a la baja, cerrando el año con el riesgo país más bajo desde enero 2023, alcanzando un promedio de 1.337 puntos. Esta caída coincide con el anuncio del gobierno de Daniel Noboa del alza del Impuesto al Valor Agregado (IVA) del 12% al 15% en enero de 2024 e implementada a partir de abril, lo cual incrementó los niveles de caja fiscal, proporcionando liquidez a corto plazo.

RIESGO PAÍS PROMEDIO



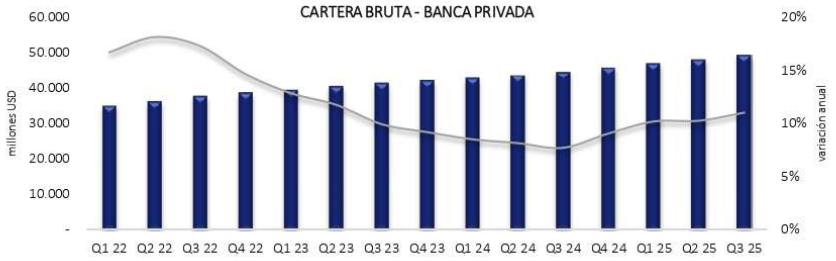
Fuente: BCE

En todo 2025, el riesgo país promedio marcó una clara tendencia a la baja. El indicador de riesgo país de Ecuador se situó en 492 puntos al 31 de diciembre de 2025, según datos del Banco Central del Ecuador, el valor más bajo desde febrero de 2018. Este nivel refleja un aumento de la confianza de los mercados internacionales en la capacidad del país de cumplir sus obligaciones de deuda. Uno de los motivos de esta tendencia son la aprobación reciente de varias leyes clave por el gobierno (como las de Integridad Pública, Inteligencia y Transparencia), lo que potencia la imagen de estabilidad institucional[6]. El Gobierno de Daniel Noboa prevé volver a buscar deuda externa en el mercado de bonos a mediados de 2026, si el riesgo país cae entre 300 y 400 puntos, ha señalado la ministra de Economía y Finanzas, Sariha Moya[7].

NIVELES DE CRÉDITO

En 2023, el valor total de los préstamos en cartera bruta concedidos por entidades bancarias privadas alcanzó USD 42.129 millones. El crédito otorgado para sectores productivos fue de 44%, seguido por consumo con 41%, microcrédito con 8% e inmobiliario con 6% (el porcentaje restante se divide entre vivienda de interés social y público, educativo e inversión pública).[8] En 2024, el valor de préstamos en cartera bruta por entidades bancarias alcanzó USD 45.934 millones, un 9,03% mayor al valor de 2023. Considerando que la cartera bruta de crédito presentó alzas a lo largo de todo 2024, el volumen otorgado de crédito a nivel nacional aumentó en 16,07% a pesar de que factores como la inestabilidad política y el mayor costo en el acceso a financiamiento externo. Las industrias que más crédito recibieron en el año fueron el Comercio; Industrias Manufactureras; Consumo; Agricultura, Ganadería, Silvicultura y Pesca, y; Actividades Financieras y de Seguros.

[5] El indicador de riesgo país, elaborado por el banco de inversión JP Morgan, muestra las probabilidades de que un país caiga en mora en sus obligaciones de deuda externa. Mientras más alto el indicador, los acreedores e inversionistas perciben que hay mayor probabilidad de impago y 'default.'
[6] https://www.primicias.ec/economia/riesgo-pais-ecuador-caida-daniel-noboa-record-104706/
[7] https://www.primicias.ec/economia/riesgo-pais-500puntos-ecuador-deuda-externa-112322/
[8] Superintendencia de Bancos, Boletines de Series Mensuales



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

A septiembre de 2025, se observa un crecimiento de la cartera bruta de 11% anual, cifra que podría sugerir un mayor dinamismo del crédito otorgado por parte de la banca privada. De hecho, el volumen de crédito aumentó en 15,44% anual entre enero y septiembre de 2025, impulsado por los sectores Comercio al por mayor y al por menor; Industrias manufactureras; Consumo - no productivo; Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca; y Actividades de servicios administrativos y de apoyo, los mismo que representaron 74,43% del crédito total otorgado.



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

La evolución del crédito para cerrar 2025 y de cara a 2026 dependerá de factores como el alza en las tasas de interés para atraer depósitos y las tasas de interés que deben pagar los bancos del Ecuador para fondearse en el exterior.

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

La economía ecuatoriana entró a un proceso de contracción económica en el primer trimestre de 2024, el cual se mantuvo a lo largo de ese año. La baja inversión privada e inversión extranjera directa, junto a la caída de la inversión pública, crisis en el sector petrolero y empleo estancado, son algunos de los factores por los que la economía entró en recesión en el primer semestre de 2024, según el informe publicado en julio de 2024 por el BCE.

En abril de 2024 el gobierno anunció una nueva crisis energética tras la de finales de 2023, crisis que trajo consigo nuevos apagones por racionamiento de energía. Desde octubre de 2024, un nuevo periodo de estiaje causó que los racionamientos energéticos empeoren, llegando a sumar 14 horas diarias en la mayoría de las regiones del país e incluso de 24 horas en ciertas zonas industriales. El déficit de generación eléctrica se estimó en alrededor de 1.747 megavatios, similar a la potencia total del mayor complejo hidroeléctrico del país, Paute Integral (1.757 megavatios), que representa casi un 38% de la demanda de Ecuador.[9] Ante esta situación, el presidente Daniel Noboa, la ministra de Energía y Minas y varios actores del gobierno buscan soluciones como la compra de electricidad a privados o al gobierno colombiano. Los resultados consolidados por el BCE muestran que, del total de empresas encuestadas, un 57,7% declararon algún tipo de afectación. Por sector, el porcentaje fue superior en manufactura (69,8%) y comercio (58,1%), mientras que en construcción y servicios este valor estuvo cercano a 50,0%. Del total de empresas afectadas, un 21,1% se concentró en el sector de manufactura, seguidas por comercio (18,3%) y servicios (15,8%). De forma agregada, las pérdidas ascendieron a USD 1.916 millones. A nivel de sector

[9] https://www.primicias.ec/economia/cortes-luz-deficit-generacion-riesgos-aumento-apagones-83078/

económico, las mayores pérdidas se registraron en comercio con USD 763 millones, manufactura con USD 380 millones y servicios con USD 374 millones.[10]

Sin embargo, la economía del Ecuador marca una clara tendencia de recuperación y crecimiento en el primer semestre de 2025. En el segundo trimestre de 2025, la economía ecuatoriana consolidó su proceso de recuperación, registrando un crecimiento interanual del PIB de 4,3%, tendencia que se mantuvo con un crecimiento de 2,4% en el tercer trimestre. Este resultado se sustentó principalmente en el dinamismo del sector no petrolero, donde 15 de las 20 industrias mostraron variaciones positivas, lo que evidencia una recuperación en la estructura productiva nacional. Entre las actividades que reportaron mayores tasas de crecimiento se encuentran: Pesca y acuicultura (18,6%); Suministro de electricidad y agua (14,1%); Manufactura de productos alimenticios (8,8%); Actividades financieras y seguros (8,4%); Manufactura de productos no alimenticios (6,4%); Construcción (6,2%)[4].

Desde la perspectiva del gasto el crecimiento económico estuvo impulsado principalmente por el Gasto de Consumo Final de los Hogares, favorecido por el aumento del crédito, el mayor flujo de remesas y el dinamismo del comercio minorista. Asimismo, la Formación Bruta de Capital Fijo mostró una evolución favorable, reflejando una mayor inversión en construcción, maquinaria y equipo, y bienes de capital destinados a los sectores productivos.

En definitiva, el Ecuador se enfrenta a una diversidad de factores internos y externos que podrían tener influencia sobre el crecimiento y desarrollo de la economía; las elecciones en 2025 causaron incertidumbre en el primer trimestre del año, tensiones geopolíticas, fragmentaciones en los mercados de materias primas, fenómenos climáticos y las crisis de inseguridad y energéticas son algunos de los factores decisivos. Según el informe de perspectivas para la economía del hemisferio occidental del Fondo Monetario Internacional (FMI), la economía de Ecuador crecerá un 3,2% en 2025, ubicándose como la tercera con mayor crecimiento proyectado en Sudamérica, solo por detrás de Argentina y Paraguay. El organismo destaca que este buen desempeño se da pese a desafíos como la caída de la producción petrolera, y lo atribuye a factores como el buen comportamiento de las exportaciones no petroleras, la entrada considerable de remesas y la ejecución satisfactoria de políticas fiscales respaldadas por el programa de crédito del FMI.

De cara al cierre de 2025 y a 2026, las estrategias adoptadas por el sector privado y el gobierno serán claves para incidir en la atracción de inversión privada, en el desarrollo de obras públicas, en un mayor dinamismo del empleo y en el control de la crisis de inseguridad.

INDICADORES

PIB ECUADOR	2022	2023	2024	2025*	2026*	VARIACIÓN ANUAL
Crecimiento de la economía	6,2%	2,4%	-2,0%	3,8%	1,8%	-4,4 p.p.

Fuente: BCE

SECTOR REAL	2022	2023	2024	SEPT 2024	SEPT 2025	VARIACIÓN ANUAL
Índice de precios del consumidor (IPC)	3,74	1,35	0,53	1,42%	0,72%	-0,70 p.p.
Índice de precios del productor (IPP)	6,14	0,91	7,53	5,03%	0,83%	-4,20 p.p.
Empleo adecuado	36,0%	35,9%	33,0%	36,1%	37,0%	0,90 p.p.
Desempleo	4,1%	3,4%	2,7%	3,7%	3,2%	-0,50 p.p.
Precio promedio del petróleo (WTI) - USD	94,59	77,64	75,92	69,65	63,53	-8,79%
Riesgo país promedio	1.139	1.773	1.337	1.211	727	-39,97%
Ventas netas acumuladas (millones USD) *	229.065	238.210	244.455	153.805	165.017	7,29%

Fuente: BCE, INEC
*acumulado enero-agosto de 2025

SECTOR EXTERNO*	2022	2023	2024	ENERO-SEPT 2024	ENERO-SEPT 2025	VARIACIÓN ANUAL
Exportaciones - millones USD FOB	32.658	31.126	34.421	25.410	27.337	7,58%
Exportaciones petroleras - millones USD FOB	11.587	8.952	9.572	7.385	5.907	-20,02%
Exportaciones no petroleras - millones USD FOB	21.071	22.175	24.849	18.025	21.430	18,89%
Importaciones - millones USD FOB	30.334	29.128	27.743	20.293	22.646	11,60%
Balanza Comercial - millones USD FOB	2.325	1.998	6.678	5.117	4.691	-8,33%

Fuente: BCE

[10] BCE: Informe de Resultados Cuentas Nacionales – marzo 2025

SECTOR MONETARIO-FINANCIERO	2022	2023	2024	SEPT 2024	SEPT 2025	VARIACIÓN ANUAL
Oferta Monetaria (M1) - millones USD	30.191	30.489	31.462	30.080	32.982	9,65%
Cuasidinero - millones USD	45.120	49.855	57.023	54.538	63.577	16,57%
Liquidez total (M2) - millones USD	75.310	80.344	88.485	84.617	96.558	14,11%
Base Monetaria (BM) - millones USD	28.698	27.672	29.776	28.995	29.209	0,74%
Multiplicador monetario (M2/BM)	2,62	2,90	2,97	2,92	3,31	0,39 p.p.
Reservas internacionales -millones USD	8.459	4.454	6.900	8.578	8.322	-2,97%
Reservas bancarias -millones USD	7.230	5.484	6.255	6.798	5.820	-14,38%
Tasa activa referencial	8,48	9,94	10,43	11,68	8,00	-3,68 p.p.
Tasa pasiva referencial	6,35	7,70	7,46	8,25	5,73	-2,52 p.p.

Fuente: BCE

SECTOR FISCAL	2022	2023	2024	ENERO-SEPT 2024	ENERO-SEPT 2025	VARIACIÓN ANUAL
Ingresos fiscales acumulados	45.199	43.610	46.177	17.584	17.484	-0,57%
Gastos fiscales acumulados	45.223	47.883	47.810	18.208	20.253	11,23%
Resultado fiscal	-24	-4.274	-1.633	-660	-2.769	319,55%

Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas

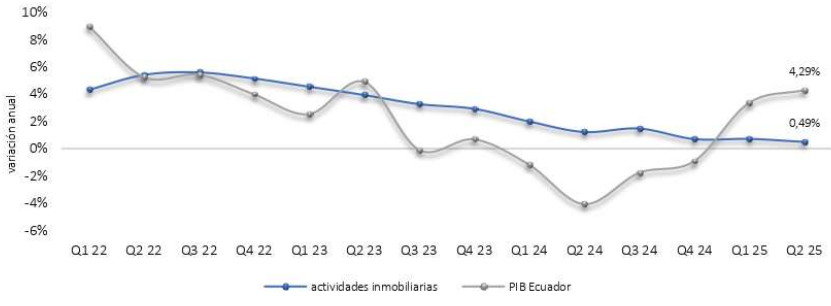
SECTOR INMOBILIARIO - HIPOTECARIO

El sector inmobiliario desempeña un papel clave en la economía del Ecuador debido a su capacidad para generar empleo, atraer inversión y dinamizar múltiples industrias relacionadas, como la construcción, el comercio de materiales, servicios financieros y mano de obra especializada. Su desarrollo impulsa la demanda interna y estimula el crecimiento urbano planificado, además de ofrecer una vía concreta para mejorar la calidad de vida mediante el acceso a vivienda digna. En un país con alto déficit habitacional, fortalecer este sector no solo contribuye al crecimiento económico sostenible, sino que también cumple una función social esencial. En los últimos años, a pesar de reflejar tasas de crecimiento positivas, varios factores como la inseguridad, incertidumbre política y un menor acceso a crédito no han permitido un mayor dinamismo ni desarrollo en las actividades inmobiliarias.

CRECIMIENTO

Desde 2022, el crecimiento de las actividades inmobiliarias[11] ha presentado cifras positivas. Sin embargo, debido a que está ligado directamente al comportamiento del sector de la construcción y al crédito disponible para la compra de vivienda, el sector presentó una ralentización económica entre 2022 y 2024, evidenciado en un crecimiento que pasó de 5,11% en 2022 a 3,66% en 2023 y finalmente a 1,34% en 2024. Aun así, es importante destacar que las actividades inmobiliarias fue uno de los apenas cinco sectores que presentaron una tasa positiva de crecimiento en 2024, año en el cuál la economía ecuatoriana se contrajo en -2%. Este resultado se atribuye al incremento del Alquiler Imputado de Vivienda7 en 1,6%. En cuanto al alquiler privado, las ventas de esta industria crecieron en 8,3%, de acuerdo con los registros administrativos del SRI[12].

CRECIMIENTO - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS



Fuente: BCE

[11] La industria de actividades inmobiliarias comprende los servicios de compraventa y alquiler de bienes inmuebles. Esta industria no incluye el sector de la construcción.
[12] BCE – Informe Cuentas Nacionales Trimestrales IV 2024

Al segundo trimestre de 2025, el VAB de esta rama de actividad económica aumentó en 0,49% en comparación con el mismo período del año anterior.

VOLUMEN DE CRÉDITO

Uno de los factores elementales en el desarrollo del sector de la construcción y de las actividades inmobiliarias es el crédito que se deriva de las instituciones financieras. Tras la reactivación económica, en 2022 el crédito a actividades inmobiliarias incrementó 34,38% y superó niveles prepandemia, mientras que el crédito a vivienda incrementó 17,68%. Sin embargo, en 2023 el volumen de crédito a las actividades inmobiliarias apenas incrementó 0,54% anual. Esta cifra pasó a ser negativa y denotó un decrecimiento de -4,42% en el crédito a vivienda, coherente con el aumento de las tasas de interés para créditos hipotecarios. Al cierre de 2024, el volumen de crédito en actividades inmobiliarias fue 31,59% mayor al de 2023, lo que sugiere un mayor dinamismo de las actividades en ese año. Las principales entidades que otorgaron crédito fueron Banco Guayaquil S.A., Banco Internacional S.A., y Banco Bolivariano C.A. y las actividades que más crédito recibieron fueron la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, y la promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria). Sin embargo, el crédito para vivienda disminuyó 3,64% en el mismo periodo, cifra que responde principalmente a un menor crédito otorgado por el Biess. Los bancos que más crédito otorgaron en este segmento fueron Banco Pichincha C.A., Banco Guayaquil S.A. y Banco de la Producción S.A. Produbanco.

VOLUMEN DE CRÉDITO - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y VIVIENDA



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

Entre enero y septiembre de 2025, el volumen de crédito en actividades inmobiliarias creció en 28,31% anual. Las principales entidades que otorgaron crédito inmobiliario fueron Banco Bolivariano C.A, Banco Internacional S.A y Banco Guayaquil S.A. Las actividades que más crédito recibieron fueron la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, y la promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria). Sin embargo, el crédito para vivienda disminuyó -9,50% en el mismo periodo, cifra que responde principalmente a un menor crédito otorgado por el Biess. Los bancos que más crédito otorgaron en este segmento fueron Banco Pichincha C.A., Banco Guayaquil S.A. y Banco Pacífico S.A.

TAMAÑO E INTEGRACIÓN

La participación que mantiene el PIB de las actividades inmobiliarias sobre el PIB nacional se ha mantenido en torno a 6,40% en los últimos tres años, por encima de actividades como la manufactura de productos no alimenticios, las actividades financieras y la construcción, ubicándola dentro de las 10 actividades con mayor relevancia dentro del PIB del Ecuador.

TAMAÑO E INTEGRACIÓN - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS



Fuente: BCE

Por otro lado, desde 2022, la contribución del sector al crecimiento de la economía ecuatoriana se ha mantenido positiva, evidenciando las oportunidades de crecimiento y desarrollo que presentan las actividades inmobiliarias

para el crecimiento de la producción a nivel nacional. Al segundo trimestre de 2025, la participación fue de 6,16% mientras que el sector aportó en 0,03% al crecimiento del PIB nacional.

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

La incertidumbre política en el primer trimestre de 2025 ante las elecciones presidenciales, las reformas tributarias y la crisis de inseguridad son factores claves que inciden en la demanda de vivienda propia y en la oferta de créditos, vinculada a un incremento de las tasas de interés de la Reserva Federal de Estados Unidos que ha elevado el costo de financiamiento externo para los bancos[13]. Bajo la misma línea, la participación de mercado del BIESS en créditos hipotecarios ha disminuido desde 2024, lo que preocupa al sector, considerando que es el principal proveedor de créditos para la adquisición de vivienda terminada en el país. Según el reporte de la entidad, ese año se colocaron 1.190,3 millones de dólares en créditos para compra de vivienda, representando una caída significativa en los últimos 10 años[14]. Sin embargo, la institución busca colocar USD 1.000 millones en créditos hipotecarios durante todo el año 2025[15]. El objetivo es entregar más de 20.000 préstamos para vivienda, duplicando la cifra alcanzada en 2024, cuando entregó 8.500 de estos créditos. Para lograrlo, el Biess firmó el 26 de marzo un convenio estratégico con el clúster Constructores Positivos, estableciendo cuatro ejes de trabajo: campañas de difusión segmentada, análisis de datos para identificar zonas de alta demanda, ajustes periódicos en las condiciones crediticias y colaboración con el sector privado para dinamizar el mercado inmobiliario. Además, el mismo mes se lanzó el programa "Vivienda Premier", dirigido a afiliados, jubilados y pensionistas del IESS, con una tasa fija muy competitiva del 4,99% anual para viviendas nuevas.

Durante 2025, el mercado inmobiliario ecuatoriano, particularmente en las ciudades de Quito y Guayaquil, enfrenta una marcada disminución en la demanda de viviendas nuevas[16]. Este retroceso se debe principalmente al encarecimiento del crédito hipotecario, derivado de tasas de interés más elevadas y de condiciones financieras más restrictivas impuestas por las instituciones bancarias. Como consecuencia, numerosos proyectos habitacionales se encuentran paralizados o avanzan con lentitud ante la reducción del número de compradores con capacidad de endeudamiento. Los promotores inmobiliarios advierten que esta situación no solo afecta la oferta de vivienda formal, sino también el empleo vinculado a la construcción y las actividades económicas relacionadas. Frente a este panorama, el gobierno analiza posibles mecanismos para incentivar el acceso al crédito y dinamizar el sector, aunque aún no se han concretado medidas efectivas que reviertan la tendencia negativa observada en el mercado.

En Ecuador, el gobierno ha comenzado a devolver el IVA a los promotores de proyectos inmobiliarios, lo que ha supuesto unos USD 47,5 millones reintegrados entre septiembre y octubre de 2025[17]. Esa medida, contemplada en la Ley de Eficiencia Económica (vigente desde diciembre de 2023), pretende activar la inversión privada en construcción y reactivar el mercado inmobiliario. Como resultado, el catastro de proyectos inmobiliarios en ejecución ya supera los USD 6.250 millones, cifra histórica según la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador (Apive). Además, en 2025 se observa un crecimiento del 15 % en reservas de viviendas respecto al mismo periodo del año anterior, lo que sugiere un repunte real de la demanda.[18]

Las condiciones económicas son fundamentales en el mercado inmobiliario, ya que afectan tanto la capacidad de los compradores para obtener préstamos hipotecarios como la demanda general de propiedades. Además, la estabilidad económica del país impacta la confianza de los inversores y su disposición para hacer grandes inversiones en bienes raíces. Por otro lado, la innovación en el sector de la construcción está revolucionando el diseño y la construcción de propiedades. Desde nuevas técnicas de construcción hasta el uso de materiales avanzados y sostenibles, la industria está orientada a ofrecer propiedades de mayor calidad, seguridad y respeto por el medio ambiente[19]. Es por eso por lo que el desarrollo del sector para cerrar 2025 y para años futuros dependerá de una mayor estabilidad económica a nivel nacional, políticas que impulsen el crecimiento de la construcción, atracción de inversión privada y adaptación a tendencias[20] marcadas por cambios demográficos, digitalización e innovación.

CRECIMIENTO ECONÓMICO	2022	2023	2024	2025*	2026*	VARIACIÓN ANUAL
Crecimiento - Actividades inmobiliarias	5,11%	3,66%	1,34%	2,10%	0,90%	-2,31 p.p.
Crecimiento - PIB Ecuador	5,87%	1,99%	-2,00%	3,80%	1,80%	-3,99 p.p.

[13] https://www.primicias.ec/noticias/economia/construccion-viviendas-quito-guayaquil-samborondon/#:~:text=Al%20segundo%20trimestre%20de%202023,publicadas%20en%20octubre%20de%202023.
[14] https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/sector-construccion-ecuador-enfrenta-panorama-desafiante-para-2025.html
[15] https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/biess-duplicar-creditos-hipotecarios/
[16] https://www.primicias.ec/economia/viviendas-nuevas-baja-demanda-quito-guayaquil-credito-hipotecario-105641/
[17] https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/proyectos-inmobiliarios-reciben-devolucion-millonaria-iva-ecuador/
[18] https://www.eluniverso.com/noticias/economia/vivienda-ecuados-reservas-sector-inmobiliario-ecuador-recuperacion-economica-proyectos-ejecucion-nota/
[19] https://www.plusvalia.com/noticias/sabias-que/realidad-del-mercado-inmobiliario-ecuatoriano/#:~:text=El%202024%20se%20perfila%20como,todos%20los%20actores%20del%20sector.
[20] https://ekosnegocios.com/articulo/tendencias-en-el-mercado-inmobiliario-ecuatoriano-para-el-2024

Fuente: BCE
*proyectado

INDICADORES	2022	2023	2024	SEPT 2024	SEPT 2025	VARIACIÓN ANUAL
Inflación construcción (IPCO) - variación anual	3,50%	2,39%	2,12%	4,25%	1,96%	-2,29 p.p.
Inflación vivienda multifamiliar - variación anual	0,81%	-1,09%	3,83%	4,56%	0,29%	-4,27 p.p.
Inflación vivienda unifamiliar - variación anual	1,11%	0,00%	2,26%	3,54%	0,13%	-3,41 p.p.
Inflación alquileres efectivos del alojamiento - variación anual	0,81%	1,19%	0,72%	0,72%	1,24%	0,52 p.p.
Empleo adecuado – construcción e inmobiliarias	38,80%	40,80%	34,00%	39,70%	41,10%	1,40 p.p.
Desempleo - construcción e inmobiliarias	7,10%	6,20%	3,70%	4,30%	5,20%	0,90 p.p.
Tasa activa referencial – Inmobiliario	9,37%	9,91%	10,86%	10,59%	9,74%	-0,85 p.p.
Tasa activa referencial – VIP	4,96%	4,97%	4,99%	4,98%	4,99%	0,01 p.p.
Tasa activa referencial – VIS	4,98%	4,97%	4,99%	4,99%	4,99%	0,00 p.p.
Ventas netas acumuladas - construcción e inmobiliarias (millones USD)	8.521	9.244	9.226	6.187	6.531	5,56%

Fuente: BCE, INEC, Ministerio de Producción

PERFIL ORIGINADOR

GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. es una empresa que se dedica a la adquisición, compra, venta, desarrollo y alquiler de proyectos inmobiliarios a nivel nacional. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. forma parte del Grupo Empresarial Amazonas S.A., donde fusionan la experiencia con la innovación para crear comunidades que reflejan su compromiso con la excelencia.

2025 ACTUALIDAD	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. cuenta en la actualidad con un equipo de profesionales apasionados, comprometidos con el desarrollo y la producción. La empresa forma parte del Grupo Empresarial Amazonas S.A. (Gruamazonas), un conglomerado dedicado a ofrecer al mercado ecuatoriano servicios de alta calidad, caracterizados por su profesionalismo, eficiencia y seguridad.
2023 AUMENTO DE CAPITAL	La Junta General de Accionistas de la Compañía, el 12 de diciembre, resolvió el aumento de capital suscrito en USD 3,48 millones, mediante la emisión nuevas acciones ordinarias y normativas.
2019 AUMENTO DE CAPITAL	La Junta General de Accionistas de la Compañía, el 2 de diciembre, resolvió el aumento de capital suscrito en USD 999,27 mil, mediante la emisión nuevas acciones ordinarias y normativas.
2008 REFORMA AL ESTATUTO	El 15 de mayo, la Junta General de Accionistas de la compañía reformó la codificación integral del estatuto social.
2006 CAMBIO DE DENOMINACIÓN	El 7 de junio, la Junta General de Accionistas de la compañía aprobó cambiar la denominación social a PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. Además, se realizaron reformas en la estructura administrativa, eliminando los cargos de Vicepresidencia Ejecutiva y Subgerencia General.
2001 CONVERSIÓN Y AUMENTO DE CAPITAL	El 30 de mayo, la Junta General de Accionistas de la compañía aprobó la conversión del capital social de sucres a dólares y estableció el valor nominal de las acciones en USD 1. Además, se incrementó el capital suscrito, que quedó fijado en USD 600.
1998 CONSTITUCIÓN	El 11 de marzo, se constituye FICUS - CIRCULO INMOBILIARIO S.A. en la provincia de Guayas, ante el Notario Vigésimo Primero. Con un capital autorizado de S/. 10 millones

Fuente: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

A la fecha del presente informe, la compañía está representada por 3.477.680 acciones ordinarias y nominativas de USD 1 cada una. En lo que respecta al compromiso de los accionistas, es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que éstos están comprometidos con la empresa debido a que existe un apoyo constante por parte del grupo empresarial al que pertenece y a la fortaleza patrimonial que mantiene la compañía evidenciada por el aumento de capital realizado en diciembre 2023.

A la fecha del presente informe PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. mantiene el 100% de participación en PLAZATON S.A.S.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Grupo Empresarial Amazonas S.A. Gruamazonas	Ecuador	999.266	28,73%
Golden South Group LLC.	EE. UU	2.478.414	71,27%
Total		**3.477.680**	**100,00%**
GRUPO EMPRESARIAL AMAZONAS S.A. GRUAMAZONAS	**PAÍS**	**CAPITAL (USD)**	**PARTICIPACIÓN**
Golden South Group LLC.	EE. UU	6.333.897	100,00%
Parra Boyd Simón Antonio	Ecuador	100	0,00%
Total		**6.333.997**	**100,00%**
GOLDEN SOUTH GROUP LLC	**PAÍS**	**CAPITAL (USD)**	**PARTICIPACIÓN**
Golden South Holding LLC	EE. UU	-	-

Fuente: SCVS

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. cuenta con 33 empleados distribuidos en diversas áreas y cargos. Estos empleados están capacitados y se dedican a actualizar continuamente sus habilidades mediante programas de formación y desarrollo. La administración de la compañía está a cargo del Coordinador General y la Gerencia General está a cargo del Grupo Empresarial Amazonas S.A.



Fuente: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Con la finalidad de mantener un adecuado manejo de la información la compañía dispone de un reglamento donde establecen políticas y regulaciones que rigen en las actividades relacionadas con el uso de las Teconologias de la Información y la comunicación y definir las bases para una gestión responsable de las TICs dentro de PROZONAS, con la finalidad de garantizar el uso adecuado y seguro de los recursos tecnológicos, proteger la información de la empresa y promover un ambiente laboral eficiente y ético.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. ha construido diferentes proyectos con una excelente aceptación en el mercado inmobiliario, entre los que destacan:

- Urbanización Privada La Perla: ubicada en el km 1.6 de la vía Terminal Terrestre-Pascuales. Contando con vías de acceso importantes y cerca de todo, *pet friendly*, entrada cerrada con seguridad las 24 horas del día, con acceso al río Daule, con áreas comunes y recreativas y parqueo para discapacitados. La urbanización La Perla cuenta con 8 etapas, cada una con su propia casa club y área de recreación, también cuenta con un malecón de 1 kilómetro para todo el complejo, cuenta con 9 modelos diferentes de villas, que suman más de 1200 unidades vendidas (más de $110 millones en venta).
- Urbanización Brisas de la Perla 1 y 2: ubicadas en el km 1.6 de la Autopista Terminal Terrestre-Pascuales. Brisas 1 desarrolló 38 condominios con un total de 228 apartamentos de 2 o 3 dormitorios, actualmente tienen vendido el 86%. Brisas 2 cuenta con 2 etapas: la 1era cuenta con 156 departamentos, de los cuales el 67% se encuentra vendido, la 2da etapa aún no se encuentra a la venta.
- Courtyard by Marriot: hotel cerca del aeropuerto de Guayaquil.
- Blue Towers: edificio con oficinas, locales comerciales y parqueaderos privados.
- Citybox mini-bodegas: centro de almacenaje para particulares y empresas.
- Soroa S.A.: hoteles en Ecuador.

- Conjunto urbanístico Villa Ensueño: viviendas asequibles, ubicadas en el km 1.5 de la vía Terminal Terrestre-Pascuales.

PROYECTO INMOBILIARIO VILLA ENSUEÑO

Actualmente, uno de los principales proyectos del originador es el conjunto urbanístico Villa Ensueño, cuya segunda etapa (compuesta por villas y departamentos) se espera financiar mediante la presente titularización. Este proyecto inmobiliario está enfocado en la construcción de viviendas asequibles, ubicadas en el km 1.5 de la vía Terminal Terrestre-Pascuales, una zona en expansión urbanística donde se desarrollan algunos proyectos habitacionales dirigidos a los segmentos socioeconómicos medio y medio bajo.

La urbanización ofrece infraestructura planificada, vías de acceso estables, equipamiento urbano y estándares de calidad que promueven un entorno urbano agradable y funcional. El proyecto contempla una superficie total de 109.000 m², el cual se desarrollarán 580 unidades inmobiliarias, distribuidas entre 400 viviendas unifamiliares y 180 departamentos. Adicional, la urbanización ha sido concebida bajo un enfoque *Eco Friendly*, incorporando amplios espacios verdes.

Dentro de los modelos que ofrece esta construcción están:

- Fantasía: con área de 75,22 m², aparcamiento privado, sala, comedor, cocina, 2 dormitorios, 2 baños.
- Divina: con área de 95,87 m², aparcamiento privado, sala de estar, 3 dormitorios, 3 baños.
- Encanto: con área de 104,03 m², aparcamiento privado, sala de estar, comedor, cocina, 4 dormitorios, 4 baños.
- Entre otros.

El área total por urbanizar en la Etapa II es de 50.159,19 m² con un área útil vendible de 28.726,30 m². Esta etapa incluye 216 lotes de terreno destinados para la construcción de casas y 114 para departamentos (330 stock total). Al 30 de noviembre de 2025, la segunda etapa del proyecto ha logrado una comercialización del 61,2% con 100 casas vendidas, 4 lotes colocados como terrenos adicionales y 98 departamentos comprometidos.

Adicional, sin perjuicio de que el originador es responsable de la ejecución y construcción del proyecto, ha constituido dos fideicomisos: el Fideicomiso Onix y el FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS. El primero se encarga de administrar el inmueble sobre el cual se levanta el proyecto; y el segundo, de administrar los recursos que se generen por las promesas de compraventa y las ventas correspondientes a la segunda etapa del proyecto.

A partir del análisis se evidencia que PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. presenta un perfil institucional sólido, respaldado por una trayectoria de más de dos décadas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios y por su pertenencia al Grupo Empresarial Amazonas S.A., lo que le otorga soporte patrimonial, experiencia operativa y capacidad de ejecución. La compañía evidencia compromiso de los accionistas, reflejado en los aumentos de capital realizados en 2019 y 2023, así como una estructura administrativa y de control adecuada, con personal capacitado, políticas formales de gestión de información y experiencia comprobada en proyectos de diversa escala y tipología, varios de ellos con altos niveles de colocación y aceptación de mercado.

Por su parte, el Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño, particularmente en su Etapa II, se orienta al segmento de vivienda asequible en una zona de expansión urbana, con características de infraestructura, ubicación y precios alineadas a la demanda de los segmentos socioeconómicos medio y medio bajo. El proyecto muestra un avance comercial significativo, con una comercialización del 61,2% a noviembre de 2025, y una planificación urbanística clara, lo que respalda su viabilidad técnica y comercial. Adicionalmente, la estructuración fiduciaria —mediante fideicomisos diferenciados para la administración del inmueble y de los flujos— contribuye a una adecuada segregación de riesgos y fortalece la confianza en la ejecución del proyecto y en la generación de flujos que respaldan la titularización.

PERFIL ADMINISTRADORA

GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A, agente de manejo de la presente titularización, tiene como objeto social dedicarse a la administración de negocios fiduciarios, actuar como agente de manejo en procesos de titularización, administrar fondos de inversión y representar fondos internacionales.

2025
ACTUALIDAD

La administradora cuenta con más de USD 227 millones de patrimonio administrados de terceros a noviembre 2025.

2021 AGENTE DE MANEJO	El 24 de junio de 2021, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución N°SCVS-IRQ-DNAR.2021.00005294 mediante la Intendencia Nacional de Mercado de Valores resolvió autorizar a AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. para el funcionamiento de actividades de agente de manejo en procesos de titularización, administración de fondos de inversión y representación de fondos internacionales.
2017 CAMBIO DENOMINCACIÓN	El 10 de mayo de 2017, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros resolvió aprobar el cambio de denominación de AFPV Administradora de Fondos y Fiduciaria S.A. a AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
2016 VENTA DE ACCIONES	El accionista principal Harstad Trading S.A. con 99,99% de participación, transfirió sus acciones a Cosmopolitan Enterprise CDR, S.A. domiciliado en Costa Rica.
2001 - 2003 CAMBIO DE DENOMINACIÓN Y AUMENTO DE CAPITAL	El 28 de mayo de 2001 se autoriza un nuevo cambio de denominación a AFPV Administradora de Fondos y Fiduciaria S.A. Adicionalmente, el 01 de octubre de 2003, a través de la autorización de la Junta General Universal de Accionistas, se aprueba el aumento de capital a USD 728 mil.
1996 CAMBIO DE DENOMINACIÓN	El 27 de agosto de 1996 se aprobó el cambio de denominación social a Union AFPV Administradora de Fondos S.A.
1994 CONSTITUCIÓN	El 31 de mayo de 1994 mediante escritura pública se constituyó legalmente Banunion Administradora de Fondos S.A. en el cantón Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de julio de 1994.

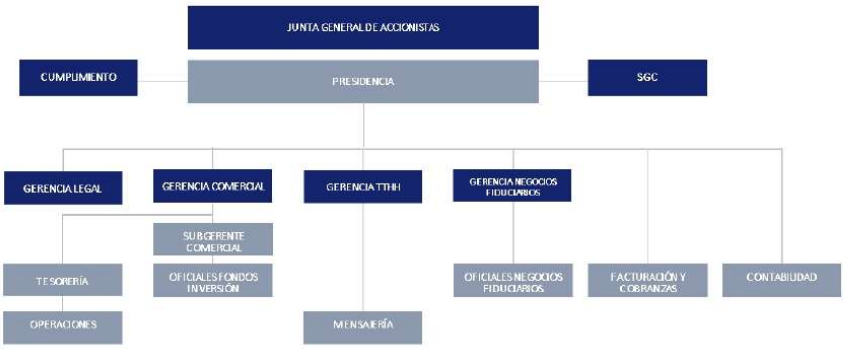
Fuente: AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. y SCVS

A la fecha del presente informe AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. mantiene un capital social de USD 800 mil divididos en los siguientes accionistas:

AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Cosmopolitan Enterprise CDR, S.A.	Costa Rica	800.000	100,00%
Total	-	**800.000**	**100,00%**
COSMOPOLITAN ENTERPRISE CDR, S.A.	**PAÍS**	**TIPO DE INVERSIÓN**	
Vernaza Ghiglione O. A.	Ecuador	Extranjera directa	

Fuente: SCVS

La Fiduciaria está gobernada por la Junta General de Accionistas y administrada por el presidente. La Junta General de Accionistas es el órgano supremo de gobierno de la compañía. El presidente ejerce la representación legal de la Fiduciaria. El Comité de Inversiones está conformado por cinco miembros elegidos por la Junta General, de los cuales al menos tres deberán ser funcionarios a tiempo completo de la sociedad de acuerdo con la escritura de constitución. Los miembros del Comité de Inversiones serán elegidos por tres años para el cumplimiento de sus funciones pudiendo ser reelegidos indefinidamente y supervisan las operaciones de inversión dedicadas por ellos cada sesenta días.



Fuente: AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

La Fiduciaria cuenta con una estructura definida para la administración y procesos relacionados con los negocios fiduciarios que manejan, el cual consiste en un equipo de 25 personas con los perfiles adecuados para el desarrollo de cada cargo. En cuanto al personal del área de fondos de inversión, cuentan con 7 personas para la administración y el desarrollo de sus procesos.

PERSONAL DE FONDOS DE INVERSIÓN	CARGO
Lecaro Ramírez R.	Gerente Comercial de Fondos de Inversión
Mancheno L.	Sub-Gerente Comercial
Asesor 1	Asesores Comerciales
Asesor 2	
Asesor 3	
Asesor 4	
Asesor 5	

Fuente: AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

La Fiduciaria cuenta con una infraestructura técnica y administrativa encargada del mejoramiento continuo de los productos ofertados, procesos y calidad de servicio para la satisfacción permanente de los clientes a través de los servicios de negocios fiduciarios y administración de fondos de inversión.

Plataforma tecnológica

La Fiduciaria dispone de una infraestructura tecnológica robusta y centralizada, orientada a garantizar la continuidad operativa, la seguridad de la información y la eficiencia en la gestión fiduciaria. Su centro de cómputo y centro de datos permiten consolidar servidores en una única plataforma flexible y de alto rendimiento.

La arquitectura tecnológica incluye un **Sophos Firewall** para protección avanzada de la red; **Plataforma Zimbra**, solución de correo electrónico de código abierto; y un **Servidor NAS Synology**, destinado al respaldo y recuperación del volumen G ante contingencias. Para la administración de la red se utiliza **Windows Server**, brindando un entorno seguro y controlado.

En cuanto a gestión de información, la Fiduciaria emplea **Microsoft SQL Server** como motor de base de datos, así como **PHP** e **Internet Information Services (IIS)** para el desarrollo y alojamiento de aplicaciones web. La comunicación interna se soporta mediante una **central telefónica Grandstream IP PBX**, que integra servicios de voz, video y datos.

La operación contable y administrativa se sustenta en el ERP **Semiya/Titanium**, un sistema 100% web que incorpora módulos de contabilidad, proyectos, órdenes y administración de fideicomisos de diversos tipos, permitiendo generar reportes y configurar planes de cuentas adaptados a cada negocio.

Finalmente, la Fiduciaria cuenta con una infraestructura física y de soporte que incluye redes cableadas e inalámbricas, equipos informáticos actualizados, herramientas operativas como Zimbra y Semiya, además de impresoras, laptops, sistemas de seguridad, cámaras y detectores de incendios, garantizando que el personal disponga de los recursos necesarios para sus funciones.

Con todo este respaldo la Fiduciaria ha participado en la estructuración y administración de negocios fiduciarios estratégicos para el desarrollo de la provincia tanto en el sector privado como en el sector público; y también administra varios fondos de inversión, entre los que se mencionan: el Fondo Efectivo, Fondo Liquidez, Fondo Activo, Fondo Multiplica y el Fondo Ganancia.

Cada uno de los fondos mantiene características específicas y están enfocados en diferentes grupos de interés. En este sentido la Administradora manejó un Patrimonio Neto de Fondos de Inversión y Negocios Fiduciarios Administrados de USD 227,13 millones al cierre de noviembre de 2025.

NEGOCIOS	NOVIEMBRE 2025 (MILES USD)
Patrimonio Administrado de Fideicomisos	197.156
Fondos de Inversión	29.976
Total	**227.132**

Fuente: AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Con los antes expuesto se evidencia que AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., en su calidad de agente de manejo de la presente titularización, presenta un perfil institucional sólido y confiable, sustentado en

una trayectoria de más de tres décadas en el mercado fiduciario ecuatoriano y con la debida autorización por parte de la SCVS para actuar como agente de manejo, administrador de fondos de inversión y representante de fondos internacionales. A noviembre de 2025, la entidad administra un patrimonio de terceros superior a USD 227 millones, lo que evidencia una escala operativa relevante y experiencia comprobada en la gestión de recursos de inversionistas. Desde la perspectiva de gobierno corporativo y capacidad operativa, AFPV cuenta con una estructura organizacional claramente definida, órganos de control formalmente establecidos —incluyendo Junta General de Accionistas y Comité de Inversiones—, personal especializado y una infraestructura tecnológica robusta, orientada a garantizar la continuidad operativa, la seguridad de la información y la eficiencia en la administración fiduciaria. Asimismo, su experiencia en la estructuración y administración de múltiples fideicomisos y fondos de inversión refuerza su capacidad técnica y administrativa para gestionar adecuadamente la titularización en análisis.

En conjunto, la trayectoria, solidez operativa, volumen de patrimonio administrado y marco de control institucional de la Fiduciaria constituyen un factor positivo relevante para la calificación de riesgo, al mitigar riesgos operativos, legales y de administración asociados al cumplimiento de las obligaciones del Fideicomiso.

PERFIL TITULARIZACIÓN

ESTRUCTURA LEGAL

CONSTITUCIÓN

La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. celebrada el 8 de diciembre de 2025, aprobó la implementación de un proceso de Titularización sobre los derechos existentes generadores de flujos futuros de la segunda etapa del proyecto Villa Ensueño.

Posteriormente, el 19 de diciembre de 2025, ante la Abogada María Lucía Freire Gutiérrez, Notaria Vigésima del cantón Guayaquil, la PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. en calidad de originador, AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. como agente de manejo, Fideicomiso Onix (fideicomiso de tenencia y administración que posee titularidad jurídica de los bienes inmuebles sobre los que se desarrolla el Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño), y el FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS (fideicomiso de administración de flujos a través del cual el Originador recibe los flujos originados por los derechos de cobro que éste tiene sobre las promesas de compraventa), constituyeron el Fideicomiso Mercantil irrevocable para efectos de una Titularización de derechos Existentes Generadores de Flujos Futuros denominado FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS.

OBJETO DE LA TITULARIZACIÓN

El originador declara que el proceso de Titularización que implementa a través del presente Fideicomiso tiene por objeto que, una vez alcanzado el punto de equilibrio, los recursos que hayan pagado los inversionistas por los valores adquiridos, se destinen para la acelerar la ejecución y conclusión de la segunda etapa del Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño; y que los flujos provenientes del recaudo del derecho de cobro se destinen para pagar pasivos con inversionistas y pasivos con terceros. De no alcanzarse el punto de equilibrio, el Fideicomiso restituirá a los inversionistas los recursos que hayan pagado por los valores adquiridos.

El originador y la fiduciaria establecieron los siguientes parámetros para determinar el punto de equilibrio para la Titularización:

Punto de Equilibrio Legal: Consiste en la obtención de la autorización de oferta pública de la Titularización por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la inscripción del Fideicomiso y de los valores en el Catastro Público del Mercado de Valores y en las Bolsas de Valores del Ecuador.

Punto de Equilibrio Económico: Es la colocación de valores entre inversionistas por un monto mínimo de USD 2.000.000,00.

Plazo: Se entenderá como plazo al plazo máximo de vigencia de la oferta pública conferido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, incluyendo su prórroga. Llegado dicho plazo, o antes, la Fiduciaria practicará la evaluación del punto de equilibrio.

DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS EXISTENTES GENERADORES DE FLUJOS FUTUROS

El originador aclara que el aporte del derecho de cobro corresponde:

i. A las promesas de compraventa suscritas por el Originador correspondientes a la etapa II que ascienden a un valor total de USD 18.209.398, de los cuales quedan por cobrar desde enero 2026 en adelante USD 16.181.429, los cuales serán titularizados.

ii. A las promesas de compraventa de la etapa II que el originador suscribirá a futuro, como consecuencia de la continuación de las ventas de las villas y departamentos efectuadas con relación a la etapa II que podrían alcanzar el valor aproximado de USD 13.600.470.

Así mismo, el Originador aportará los activos que sean necesarios y se requieran para el cumplimiento del presente Fideicomiso.

Estas promesas de compraventa le otorgan al Originador el consecuente derecho de cobro, esto es el derecho a percibir la totalidad de los flujos correspondientes de la venta de las viviendas; los cuales deben ser pagados por los promitentes compradores y compradores, a favor del originador conforme lo estipulado en las promesas de compraventa y compraventas como tales, debidamente suscritas entre los promitentes compradores y compradores con el originador.

En tal sentido, las promesas de compraventa contienen derechos existentes generadores de flujos futuros a favor del Originador, que constan debidamente acreditados y documentados mediante escrituras públicas, respecto de las cuales el originador ostenta su titularidad y beneficio, y cuyo derecho de cobro lo aporta a favor del fideicomiso en virtud de lo dispuesto en el contrato del Fideicomiso de Titularización, es decir, Fideicomiso Titularización Villa Ensueño Dos.

Los documentos que amparan los derechos de cobro existentes generadores de flujos futuros son los contratos de promesa de compraventa de inmuebles, otorgados mediante escritura pública, entre el Originador (como promitente vendedor) y un deudor (como promitente comprador), a través de los cuales el deudor se obliga a adquirir un inmueble determinado y, concomitantemente, a pagar la totalidad del precio de compra estipulado por tal inmueble en la promesa de compraventa. En virtud de las promesas de compraventa, el deudor asume y mantiene una obligación de pago de dinero a favor del originador, lo que da lugar a la existencia del derecho de cobro y, por ende, a la generación de flujos a favor del Fideicomiso.

PRINCIPALES INSTRUCCIONES FIDUCIARIAS

A efectos de identificar y diferenciar las instrucciones que la Fiduciaria debe ejecutar durante la vigencia del Fideicomiso, se han determinado dos fases, compuestas por las Fases I y Fase II, en los términos establecidos a continuación para cada una de ellas.

Fase I: Es la primera fase de esta Titularización que inicia al momento de la celebración del contrato de emisión y se extenderá hasta cuando la Fiduciaria realice la evaluación para determinar si se ha alcanzado o no el Punto de Equilibrio. La Fase I incluirá también las gestiones y/o actividades a realizarse en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha alcanzado el Punto de Equilibrio.

Fase II: Iniciará sólo en el evento de que la Fiduciaria declare si se ha alcanzado el Punto de Equilibrio y se extenderá hasta cuando se terminen de pagar todos los pasivos con inversionistas y todos los pasivos con terceros distintos de los inversionistas o que el Originador haya asumido.

En la Fase I, la Fiduciaria está encargada de varias instrucciones, entre las que destacan:

- Recibir por parte del Originador el aporte de los recursos dinerarios y el derecho de cobro de las promesas de compraventa detalladas anteriormente. A futuro, a medida que se vayan generando nuevas promesas de compraventa, el derecho de cobro de tales futuras promesas de compraventa, aportadas desde ya.
- Contratar a una firma auditora externa dentro de los límites permitidos, a efectos de que se desempeñe como auditora externa, para la prestación de los servicios de auditoría externa anual del Fideicomiso, durante el plazo de vigencia de los valores.
- Emitir el reglamento de gestión, por sí sola, y, el prospecto, en conjunto con el Originador.
- Abrir la cuenta del Fideicomiso, cuyo titular será el Fideicomiso, en la cual se manejarán todos los recursos y todos los flujos del Fideicomiso a efectos de que sean destinados para sus respectivos fines, entre ellos para el pago de los pasivos con inversionistas, conforme los términos y condiciones estipulados en el Fideicomiso.

- Recibir en la cuenta del Fideicomiso, con periodicidad quincenal, mediante transferencias bancarias, de parte del Originador a través del FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS, los flujos obtenidos como producto del recaudo del derecho de cobro.
    - Mientras no se emitan ni coloquen valores entre inversionistas, los flujos recibidos se destinarán para reponer el fondo rotativo en caso de que haya disminuido de su monto base; el remanente deberá ser restituido a favor del Originador.
- Recibir del Originador, con periodicidad mensual, por medio magnético, reportes mensuales de todas las recaudaciones los flujos durante el mes inmediato anterior.
- Emitir y colocar valores hasta por USD 11.500.000 conforme los términos y condiciones constantes en el Informe de Estructuración Financiera.
- Como consecuencia de la colocación progresiva de los valores, proceder conforme se establece más adelante, con cargo a los recursos que sean pagados por los inversionistas por la compra de los valores.
- Dentro del plazo máximo para alcanzar el Punto de Equilibrio, segregar y acumular hasta la suma de USD 2.000.000.
- Una vez se haya iniciado la emisión y colocación de valores, la Fiduciaria destinará los flujos recibidos por el Fideicomiso, para aplicar el orden de prelación en la Fase I, descrito en la escritura de la Titularización.
- Pagar los pasivos con inversionistas conforme la tabla de pagos constante en el informe de estructuración financiera.
- Semanalmente y hasta que venza el plazo máximo para alcanzar el Punto de Equilibrio.

En la Fase II, la Fiduciaria está encargada de varias instrucciones, entre las que destacan:

- Una vez se haya alcanzado el Punto de Equilibrio, segregar el valor necesario para integrar inicialmente el Fondo de Garantía (detallado más adelante).
- Destinar recursos remanentes para entregarlos al Originador, a efectos de que se pueda acelerar y avanzar con la ejecución y conclusión de la Segunda Etapa del proyecto, y dejarlo a punto para que se suscriban las escrituras públicas de compraventa de los inmuebles prometidos en venta, y que con ello los deudores cancelen el saldo del recaudo del derecho de cobro, con lo cual se completará la generación de flujos a favor del Fideicomiso.
- Convocar a los inversionistas a las Asambleas.
- Continuar recibiendo en la cuenta del Fideicomiso, los flujos obtenidos como producto del recaudo del derecho de cobro.
- Con cargo a los flujos recibidos, la Fiduciaria destinará tales flujos para aplicar el orden de prelación de la Fase II, que incluye: reponer el fondo rotativo, reponer el fondo de garantía, provisionar y acumular quincenalmente, hasta completar, la suma correspondiente al pago de los siguientes dividendos periódicos.
- Administrar y/o ejecutar los Mecanismos de Garantía según lo establecido en la cláusula undécima del Fideicomiso.
- Una vez que el Fideicomiso haya recibido el saldo del precio de venta de los inmuebles materia de las promesas de compraventa o que haya recibido aprobaciones de crédito, cartas compromiso o garantías bancarias emitidas por instituciones financieras a través de las cuales se comprometen incondicional e irrevocablemente a cancelar a favor del Fideicomiso, el saldo del precio de venta de los inmuebles materia de promesas de compraventa, el Fideicomiso podrá autorizar el levantamiento parcial de la hipoteca sobre tales inmuebles específicos, a efectos de que se pueda suscribir las correspondientes escrituras públicas de compraventa de dichos inmuebles y con ello recibir los respectivos flujos.
- Una vez cumplidos los pasivos del Fideicomiso, restituir o entregar al Originador los bienes, derechos y recursos remanentes del Fideicomiso, y una vez cumplido esto, liquidarlo.

Asamblea y Comité de Vigilancia

La Clausula Décimo Quinta de la escritura del Fideicomiso establece que la Asamblea consiste en la reunión de los Inversionistas, aun cuando sólo se tratase de un Inversionista.

La Asamblea podrá reunirse válidamente de manera presencial y/o por medios telemáticos, sin limitación alguna, atendiendo a las disposiciones normativas aplicables sobre la materia, según corresponda.

La primera Asamblea, con el carácter de ordinaria, se reunirá dentro de los sesenta (60) días posteriores al inicio de la Fase II del Fideicomiso y de la Titularización, para conocer y resolver sobre (i) la designación de los tres miembros para que integren el Comité de Vigilancia; y, (ii) la asignación de funciones de Presidente, Vicepresidente y Secretario del Comité de Vigilancia, en caso de ser necesario.

Con posterioridad a esta primera sesión, la Asamblea podrá reunirse extraordinariamente por decisión de la Fiduciaria, del Comité De Vigilancia, de Inversionistas que representen más del 50% de la totalidad del monto de Valores en circulación, del Originador, o de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. En estos tres últimos casos, la decisión de convocatoria deberá canalizarse a través de la Fiduciaria.

Para que la Asamblea pueda reunirse válidamente en primera convocatoria, en el lugar presencial o medio telemático y hora señalados en tal convocatoria, será necesaria la concurrencia de inversionistas que representen más del 50% de la totalidad del monto de valores en circulación. En caso de que no se obtuviere tal quórum dentro de los sesenta minutos posteriores a la hora fijada en dicha convocatoria, la Asamblea podrá reunirse a continuación y de manera inmediata, en forma válida, con el número de inversionistas que estuvieren presentes, debiéndose advertir de esta posibilidad de manera expresa dentro del texto de la convocatoria.

Las decisiones de la Asamblea se adoptarán con el voto conforme y favorable de más del cincuenta por ciento (50%) del monto de los valores correspondientes a los inversionistas concurrentes a tal Asamblea.

La Asamblea tendrá las siguientes funciones y atribuciones: Designar y/o remover y/o reemplazar a los integrantes del Comité de Vigilancia; Conocer y resolver sobre los asuntos que sean sometidos a su consideración por la Fiduciaria y/o por el Originador; Conocer y resolver la sustitución de la Fiduciaria en caso de haberse cumplido alguna de las causales previstas en el presente contrato; y, designar a la fiduciaria sustituta; Conocer y resolver sobre cualquier propuesta de reforma al Fideicomiso, cuando aquella no haya sido aprobada en primera instancia por el Comité de Vigilancia: Ejercer todas las funciones y derechos establecidos para la Asamblea en el Fideicomiso, En general todos los asuntos que le corresponda conocer y resolver disposición legal o reglamentaria

El Comité de Vigilancia estará compuesto por tres miembros designados por la Asamblea. Los integrantes podrán ser o no inversionistas, pero no podrán estar relacionados o vinculados a la Fiduciaria o al Originador.

El Comité De Vigilancia podrá reunirse válidamente, de manera presencial y/o por medios telemáticos, sin limitaciones, atendiendo a las disposiciones normativas aplicables sobre la materia, según corresponda.

Constituyen obligaciones del Comité De Vigilancia: Vigilar e informar a los inversionistas y a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros sobre el cumplimiento o no de las normas legales, reglamentarias y contractuales aplicables al Fideicomiso y/o a la Titularización; informar a la Asamblea, anualmente, sobre su labor y las conclusiones obtenidas.

Constituyen atribuciones del Comité de Vigilancia: Comprobar que la Fiduciaria cumpla en la administración del Fideicomiso y de la Titularización, con lo dispuesto en las normas legales y reglamentarias, así como con lo estipulado en el Fideicomiso; Solicitar a la Fiduciaria que efectúe convocatorias a Asambleas extraordinarias, cuando existieren asuntos, debidamente fundamentados, que ameriten dichas convocatorias; conocer y resolver en primera instancia sobre cualquier propuesta de reforma al Fideicomiso; conocer anualmente información respecto del ejercicio económico inmediato anterior; conocer y resolver sobre los asuntos que sen sometidos a su consideración por la Fiduciaria; entre otros.

INSTRUMENTO

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS						
Características	SERIE	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA FIJA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES
	N/A	11.500.000	1.440	8,50%	Trimestral (4 trimestres de gracia)	Trimestral
Saldo en circulación	N/A					
Originador	Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A.					
Valor nominal	USD 1,00					
Forma de colocación	Bursátil					
Redenciones anticipadas	En el caso que no se haya alcanzado el Punto de Equilibrio, en virtud de lo cual la Fiduciaria procederá al llamamiento obligatorio de una cancelación anticipada de los valores y de la titularización.					

FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS	
Derecho de cobro	Es el derecho existente que tiene el Originador de cobrar y recibir pagos en dinerario, en los términos establecidos en las promesas de compraventa, el cual es aportado al presente Fideicomiso para el cumplimiento de su finalidad.
Destino de los recursos	Entregar los fondos a la Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A., para que destine tales recursos a la obra de infraestructura, villas y condominios del Proyecto Urbanístico Villa Ensueño Etapa II, y dejarlo a punto para que se suscriban escrituras públicas de compraventa de los inmuebles prometidos en venta, y que con ello los deudores (promitentes compradores) cancelen el saldo del recaudo del derecho de cobro contenido en las promesas de compraventa, con lo cual se completará la generación de flujos a favor del fideicomiso.
Estructurador financiero	Kapital One Casa de Valores S.A. KAOVALSA
Agente de manejo	AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Agente colocador	Kapital One Casa de Valores S.A. KAOVALSA
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.
Mecanismos de garantía	▪ Fondo de Garantía: Consiste en un fondo de liquidez que se integrará al inicio de la Fase II, con cargo a los recursos dinerarios producto de la colocación de los valores entre inversionistas. Queda fijado, como monto base, la suma de USD 230.000,00. ▪ Hipoteca: Consistente en la primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar que será constituida a favor del Fideicomiso de Titularización respecto de los inmuebles que forman parte de la segunda etapa del Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño.

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

La tabla de amortización a continuación se basa en el supuesto de que se coloque el monto total y conforme se indica en las características de emisión:

AMORTIZACIÓN	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
1	11.500.000	-	244.375	244.375	11.500.000
2	11.500.000	-	244.375	244.375	11.500.000
3	11.500.000	-	244.375	244.375	11.500.000
4	11.500.000	-	244.375	244.375	11.500.000
5	11.500.000	957.950	244.375	1.202.325	10.542.050
6	10.542.050	957.950	224.019	1.181.969	9.584.100
7	9.584.100	957.950	203.662	1.161.612	8.626.150
8	8.626.150	957.950	183.306	1.141.256	7.668.200
9	7.668.200	957.950	162.949	1.120.899	6.710.250
10	6.710.250	957.950	142.593	1.100.543	5.752.300
11	5.752.300	957.950	122.236	1.080.186	4.794.350
12	4.794.350	957.950	101.880	1.059.830	3.836.400
13	3.836.400	957.950	81.524	1.039.474	2.878.450
14	2.878.450	957.950	61.167	1.019.117	1.920.500
15	1.920.500	957.950	40.811	998.761	962.550
16	962.550	962.550	20.454	983.004	-

Fuente: Kapital One Casa de Valores S.A. Kaovalsa

MECANISMOS DE GARANTÍA

La presente Titularización contempla los siguientes mecanismos de garantía: (i) la hipoteca, y (ii) el fondo de garantía.

Hipoteca

La hipoteca consiste en primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar constituida a favor del fideicomiso de titularización respecto de los siguientes inmuebles que forman parte de la etapa II de la urbanización Villa Ensueño: 51 predios de la Parroquia Pascuales Urbano (antes Tarqui), al norte de Guayaquil, provincia del Guayas. Conforme el Informe Pericial, el inmueble tiene un avalúo comercial de US$1.859.433,22 con fecha del 8 de diciembre de 2025.

En tal virtud, la hipoteca como mecanismo de garantía de la presente titularización conlleva una cobertura de 2,55 veces la desviación.

Es importante notar que, a medida que se vaya desarrollando la etapa II de la urbanización Villa Ensueño, el valor de los inmuebles irá incrementado en base a las obras realizadas y a su vez se irán realizando las entregas de los terrenos a los compradores de cada unidad inmobiliaria, con lo cual, a través del tiempo, el número de veces de cobertura que ofrece la hipoteca frente al índice de desviación se mantendrá similar.

Fondo de garantía

El Fondo de Garantía, consiste en un fondo de liquidez que tiene como objetivo respaldar los inversionistas, a prorrata de su inversión en los títulos, cuando el fideicomiso de titularización enfrente eventuales insuficiencias en la recaudación de flujos. El Fondo de Garantía se constituirá con los flujos provenientes de los valores emitidos, para lo cual la Fiduciaria, retendrá de los valores efectivamente colocados un monto equivalente al menos al siguiente resultado:

*Índice de desviación * 0,40 * Monto a emitir*

4,51% * 0,40 * 11.500.000 = 207.499

La metodología utilizada para el cálculo del índice de desviación es la siguiente:

A partir del flujo de los derechos existente generadores de flujo futuro, aportados al Fideicomiso Titularización Villa Ensueño Dos, se procedió a revisar históricamente la relación de cuotas vencidas por más de 90 días, sobre el total de las cuotas de entrada existentes, obteniendo como resultado un índice de desviación de 4,51%.

Dicho indicador se contempla bajo el cálculo siguiente:

$$\frac{Derechos\ de\ Cobro\ de\ Flujo\ existentes\ vencidos}{Total\ Derechos\ de\ Cobro\ Recaudado\ de\ Flujo\ Existentes} = \frac{87.864}{1.947.833} = 4{,}51$$

Una vez completamente integrado, el fondo de garantía registrará en recursos líquidos la suma de USD 230.000. El fondo de garantía se integrará con cargo a los recursos dinerarios producto de la colocación de los valores entre inversionistas.

El fondo de garantía queda fijado, como monto base, en la suma de USD 230.000. Al efecto, el fondo de garantía se integrará mediante la segregación de la suma de USD 0,02 por cada valor colocado de USD 1,00 entre inversionistas. Si se produce la colocación de la totalidad de los valores, dicha segregación y acumulación ascenderá por este concepto a la suma de USD 230.000.

Si durante la vigencia de los valores, la fiduciaria ha tenido que acudir a los recursos del fondo de garantía, que a ese momento sean de propiedad del fideicomiso, dicho fondo de garantía deberá ser repuesto al monto base.

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. ha estudiado y analizado los Mecanismos de Garantía con que cuenta el Fideicomiso Mercantil Irrevocable "FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS", los cuales son aceptables y dado el caso de requerirse podrían otorgar liquidez y cobertura para pagos de los valores emitidos.

Fondo Rotativo

Como consideración adicional, se integrará un fondo rotativo, el cual contará con recursos líquidos necesarios para atender gastos con terceros distintos de los inversionistas del Fideicomiso de Titularización.

Se constituirá el momento de la colocación con un monto base de USD 10.000. En caso de utilizarse los recursos del fondo rotativo, este deberá reponerse con los flujos transferidos al Fideicomiso y que consta en el primer orden de prelación hasta completar el monto base. El Agente de manejo procurará mantener un cronograma anual de pagos a terceros de manera que el Fondo Rotativo cuente con los suficientes recursos para este fin.

SENSIBILIZACIÓN DE FLUJOS

Para definir el Flujo Sensibilizado se ha sometido al Flujo Proyectado a una prueba de estrés mediante el cálculo de escenarios. En la estructuración original, se consideraron premisas bases para el escenario optimista, moderado y pesimista. GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. realizó un escenario aún más estresado, para verificar que los flujos proyectados tengan las coberturas necesarias.

Con la determinación de los cuatro escenarios, considerando el escenario estresado por la Calificadora, se evidencia que los flujos esperados serían suficientes para garantizar al pago a los inversionistas y un adecuado soporte para el desarrollo del proyecto.

ESCENARIOS	FLUJO ESPERADO	TOTAL EGRESOS	COBERTURA SOBRE EGRESOS	COBERTURA GARANTÍAS / DESVIACIÓN
Escenario Teórico	15.451.510,55	14.193.975,13	109%	2,86
Escenario Optimista	28.415.814,71	14.193.975,13	200%	1,56
Escenario Moderado	25.174.738,67	14.193.975,13	177%	1,76
Escenario Pesimista	21.933.662,63	14.193.975,13	155%	2,02
Escenario Estresado GlobalRatings*	18.692.586,59	14.193.975,13	132%	2,37

Fuente: Kapital One Casa de Valores S.A. Kaovalsa
*Proyecciones estresadas por GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	DICIEMBRE 2025 (USD)
ACTIVO	16.191.429
ACTIVOS CORRIENTES	16.191.429
Efectivo y equivalentes de efectivo	10.000.000
Activos financieros	16.181.429
Documentos y cuentas por cobrar no relacionadas (derechos de cobro)	16.181.429
PASIVO	-
PATRIMONIO	16.191.429
Capital	16.191.429

Fuente: AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

En función del análisis de la estructura de la Titularización Villa Ensueño Dos se aprecia como técnicamente consistente y favorable desde la perspectiva de protección al inversionista, al articular de manera ordenada (a) la segregación patrimonial vía fideicomiso mercantil irrevocable, (b) la definición de hitos de viabilidad mediante el Punto de Equilibrio legal y económico, y (c) la incorporación de mecanismos de control, prelaciones y garantías orientados a sostener la capacidad de pago.

Un aspecto positivo relevante es la existencia de dos fases operativas (Fase I y Fase II), que establecen reglas diferenciadas para la administración de flujos y el destino de recursos. En particular, la Fase I funciona como un mecanismo de mitigación de riesgo de colocación, ya que condiciona la continuidad del esquema a la verificación del Punto de Equilibrio Económico (colocación mínima de USD 2,0 millones) y contempla la restitución a inversionistas en caso de no alcanzarse, lo cual reduce la exposición a estructuras sin masa crítica de financiamiento.

En cuanto al activo subyacente, la titularización se soporta en derechos de cobro debidamente documentados (promesas de compraventa otorgadas por escritura pública), lo que fortalece la trazabilidad y exigibilidad del flujo, complementado por la posibilidad de incorporar promesas futuras conforme avance la comercialización, aportando dinamismo a la generación de flujos. A nivel de instrumentos, la emisión por hasta USD 11,5 millones, con tasa fija de 8,50%, pagos trimestrales y un esquema de amortización con gracia inicial, es coherente con la naturaleza del proyecto inmobiliario y su ciclo de construcción–escrituración–cobranza.

Finalmente, la estructura incorpora mecanismos de garantía con cobertura relevante, destacando una hipoteca abierta de primer grado sobre inmuebles de la Etapa II con cobertura de 2,55 veces frente al índice de desviación, junto con un fondo de garantía líquido de USD 230 mil y un fondo rotativo para gastos operativos, elementos que reducen el riesgo de iliquidez y mejoran la resiliencia ante desviaciones de recaudo. Adicionalmente, la presencia de Asamblea de Inversionistas y Comité de Vigilancia fortalece el gobierno del vehículo y los mecanismos de control. En conjunto, se trata de una estructura que combina condicionalidades, disciplina fiduciaria, stress testing y garantías, lo que constituye un soporte adecuado para el cumplimiento oportuno de las obligaciones con inversionistas.

CATEGORÍA DE CALIFICACIÓN AAA

Corresponde al patrimonio autónomo que tiene excelente capacidad de generar los flujos de fondos esperados o proyectados y de responder por las obligaciones establecidas en los contratos de emisión.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

Conforme el Artículo 3, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, la calificación de un instrumento o de un Originador no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del Originador para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

El Informe de Calificación de Riesgos para el FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS ha sido realizado con base en la información entregada por el Originador, estructurador financiero y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,

Hernan Enrique Lopez Aguirre
Time Stamping Security Data

Ing. Hernán Enrique López Aguirre MSc.
Presidente Ejecutivo

La calificación otorgada por GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. está realizada en base a la siguiente metodología, aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros:

VALORES PROVENIENTES DE PROCESOS DE TITULARIZACIÓN: FLUJOS FUTUROS ESTRUCTURAS INDEPENDIENTES, aprobada en mayo 2020

Para más información con respecto de esta metodología, favor consultar: https://www.globalratings.com.ec/sitio/metodologias/

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. a partir de la información proporcionada, procedió a aplicar su metodología de calificación que contempla dimensiones cualitativas y cuantitativas que hacen referencia a diferentes aspectos dentro de la calificación. La opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. al respecto ha sido fruto de un estudio realizado mediante un set de parámetros que cubren: perfil externo, perfil interno y perfil financiero, generando un análisis de la capacidad de pago, por lo que no necesariamente reflejan la probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de un emisor para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago con lo cual los acreedores y/o tenedores se verían forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés. GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. guarda estricta reserva de aquellos antecedentes proporcionados por la empresa y que ésta expresamente haya indicado como confidenciales. Por otra parte, GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. no se hace responsable por la veracidad de la información proporcionada por la empresa, se basa en el hecho de que la información es obtenida de fuentes consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, ni garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La información que se suministra está sujeta, como toda obra humana, a errores u omisiones que impiden una garantía absoluta respecto de la integridad de la información. GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.globalratings.com.ec, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

INFORMACIÓN QUE SUSTENTA EL PRESENTE INFORME	
INFORMACIÓN MACRO	Entorno macroeconómico del Ecuador. Situación del sector y del mercado en el que se desenvuelve el Emisor.
INFORMACIÓN ORIGINADOR Y ADIMINISTRADORA	Información cualitativa. Información levantada "in situ" durante el proceso de diligencia debida. Información proveniente de la estructuración financiera. Información proveniente de la estructuración legal. Calidad del activo subyacente.
INFORMACIÓN EMISIÓN	Documentos legales de la Titularización.
OTROS	Otros documentos que se consideró relevantes.
REGULACIONES A LAS QUE SE DA CUMPLIMIENTO CON EL PRESENTE INFORME	
IMPACTO DEL ENTORNO	Literal i, Numeral 1, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
IMPACTO DEL SECTOR	Numeral 1, Artículo 20, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
GENERACIÓN DE FLUJOS	Literal a, Numeral 3, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera
IDONEIDAD DE LOS MECANISMOS DE GARANTÍA	Literal a, Numeral 3, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera
LEGALIDAD Y FORMA DE TRANSFERENCIA	Literal b, Numeral 3, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera
ADMINISTRADORA	Literal c, Numeral 3, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera
CARTERA DE CRÉDITO	Literal a, b, c, d, Numeral 1, Artículo 12, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera

De acuerdo con el Artículo 5, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, la calificación de riesgos de la Emisión en análisis deberá ser revisada semestralmente hasta la remisión de los valores emitidos. En casos de excepción, la calificación de riesgo podrá hacerse en períodos menores a seis meses, ante la presencia de hechos relevantes o cambios significativos que afecten la situación del fideicomiso.

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

ANEXO I

Hipoteca

CONSEJO DE LA JUDICATURA

Factura: 001-001-000050502

20250901020P00629

NOTARIO(A) MARIA LUCIA FREIRE GUTIERREZ

NOTARÍA VIGÉSIMA DEL CANTON GUAYAQUIL

EXTRACTO

Escritura N°:	20250901020P00629

ACTO O CONTRATO:

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA

FECHA DE OTORGAMIENTO:	22 DE DICIEMBRE DEL 2025, (16:54)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	0991446869001	ECUATORIANA	DEUDOR(A) HIPOTECARIO(A)	GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA
Jurídica	FIDEICOMISO ONIX	REPRESENTADO POR	RUC	0993248207001	ECUATORIANA	GARANTE	LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Jurídica	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	REPRESENTADO POR	RUC	0993404958001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
GUAYAS	GUAYAQUIL	9 DE OCTUBRE

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	1934068.15

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA N°:	20250901020P00629
FECHA DE OTORGAMIENTO:	22 DE DICIEMBRE DEL 2025, (16:54)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://tramites4.guayaquil.gob.ec/Certificados/CAT14002.aspx
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	https://tramites4.guayaquil.gob.ec/ConsultaPega/SMR00355.aspx
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 3:	https://sispresac.rpguayaquil.gob.ec/
OBSERVACIÓN:	

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20250801020P00629
FECHA DE OTORGAMIENTO:	22 DE DICIEMBRE DEL 2025, (16:54)
OTORGA:	NOTARÍA VIGÉSIMA DEL CANTON GUAYAQUIL
OBSERVACIÓN:	

NOTARIO(A) MARIA LUCIA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARÍA VIGÉSIMA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

No. ESCRITURA CÓDIGO NUMÉRICO SECUENCIAL	20250901020P0

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR

OTORGA: LA COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A Y EL FIDEICOMISO ONIX

A FAVOR DE: FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS

CUANTIA: INDETERMINADA

DI: 2 COPIAS

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, el día de hoy **veintidós de diciembre del año dos mil veinticinco, ante mi Abogada MARIA LUCIA FREIRE GUTIÉRREZ, NOTARIA VIGÉSIMA DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, comparecen con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la celebración de la presente escritura: **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, representada legalmente por el señor Guillermo José Ortega Chiriboga, en su calidad de Gerente General, conforme lo acredita con la copia certificada del nombramiento que se agrega como habilitante al presente instrumento, quien declara ser de nacionalidad, de estado civil casado, de profesión ejecutivo, con domicilio laboral en esta ciudad de Guayaquil, correo electrónico: gortega@prozona.com.ec; **FIDEICOMISO ONIX**,

1

debidamente representado por su Fiduciaria y representante legal, la compañía LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, empresa que a su vez se encuentra debidamente representada por su Gerente y representante legal, el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda, quien declara ser de ecuatoriano, de estado civil casado, de profesión abogado, con domicilio laboral en esta ciudad de Guayaquil, con correo electrónico: xrecalde@laudesa.com.ec; **FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS**, representado por su Fiduciaria, la compañía AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., a su vez representada legalmente por el Abogado Oscar Andrés Vernaza Ghiglione, en su calidad de Presidente, conforme consta del nombramiento que se agrega como habilitante al presente instrumento, quien declara ser ecuatoriano, de estado civil casado, de profesión abogado, con domicilio laboral en esta ciudad de Guayaquil, con correo electrónico: overnaza@afpv.com.ec; hábiles en derecho para contratar y contraer obligaciones, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mi, agrego a esta escritura como documentos habilitantes.

Advertidos los comparecientes por mí la Notaria de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública la siguiente minuta: "**SEÑORA NOTARIA:** En el registro de escrituras públicas a su cargo sírvase incorporar una que contenga la constitución de una PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas: **CLAUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.** - Comparecen al otorgamiento del presente instrumento público, las partes que se expresan a continuación: **Uno.Uno.- PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, representada legalmente por el señor Guillermo José Ortega Chiriboga, en su calidad de Gerente General, conforme lo acredita con la copia certificada del nombramiento que se agrega como habilitante al presente instrumento, a quien para efectos del presente contrato se podrá denominar como "DEUDOR HIPOTECARIO" y/o "PROZONAS". **Uno.Dos.- FIDEICOMISO ONIX,** debidamente representado por su Fiduciaria y representante legal, la compañía LAUDE S.A.

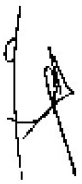
3

LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, a su vez representada por su Gerente y representante legal, el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda, conforme consta de la copia certificada del nombramiento que se agrega como habilitante, parte a la que para los mismos efectos se lo podrá denominar simplemente como "GARANTE HIPOTECARIO". **Uno.Tres.- FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS**, representado por su Fiduciaria, la compañía AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., a su vez representada legalmente por el Abogado Oscar Andrés Vernaza Ghiglione, en su calidad de Presidente, conforme lo acredita con la copia del nombramiento que se agrega como habilitante, parte a la cual se podrá denominar como "ACREEDOR HIPOTECARIO". **CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES. - Dos. Uno.-** Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, Abogada Olga Baldeón Martinez, de fecha veintinueve de enero del dos mil veinte, se constituyó el fideicomiso de tenencia y administración denominado FIDEICOMISO ONIX, acto al cual comparecieron las siguientes partes: **a)** La compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., en calidad de "Constituyente" y/o "Beneficiaria"; y, **b)** La compañía LAUDE S.A. LAUDESA

ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, en calidad de "Fiduciaria". El FIDEICOMISO ONIX, tiene por objeto mantener la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos y seguir las instrucciones de administración y/o disposición que dé la "Beneficiaria", pudiendo hipotecarlos y/o darlos en garantía conforme sea instruido. La compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., en calidad de "Constituyente" y/o "Beneficiaria" del FIDEICOMISO ONIX, ha instruido expresamente a su fiduciaria, celebre la presente hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar a favor del FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS. **Dos.Dos.-** Conforme se desprende de los certificados del Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil que se agregan como parte integrante de la presente escritura pública, el FIDEICOMISO ONIX es propietario de los siguientes inmuebles ubicados en la Urbanización Villa Ensueño- Etapa Dos, parroquia Pascuales Urbano (antes Tarqui), cantón Guayaquil, cuyos linderos y medidas son: **Uno)** SOLAR UNO, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON OCHO METROS. SUR: LIMITE ETAPA, CON OCHO

5

METROS. ESTE: SOLAR DOS, CON CATORCE METROS. OESTE: LIMITE DE ETAPA, CON CATORCE METROS. ÁREA: CIENTO DOCE METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA-CERO CERO UNO-CERO-CERO-CERO. **Dos)** SOLAR DOS, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. SUR: LIMITE DE ETAPA, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR **TRES**, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR UNO, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA-CERO CERO DOS-CERO-CERO-CERO. **Tres)** SOLAR TRES, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON OCHO METROS. SUR: LIMITE ETAPA, CON OCHO METROS. ESTE: SOLAR CUATRO, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR DOS, CON CATORCE METROS. ÁREA: CIENTO DOCE METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO -OCHO MIL TREINTA-CERO CERO TRES-CERO-CERO-CERO. **Cuatro)** SOLAR UNO, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y DOS, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON OCHO METROS. SUR:



SOLAR VEINTIDOS, CON OCHO METROS. ESTE: SOLAR DOS, CON CATORCE METROS. OESTE: LIMITE ETAPA, CON CATORCE METROS. ÁREA: CIENTO DOCE METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y DOS-CERO CERO UNO-CERO-CERO-CERO. **Cinco)** SOLAR DOS, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y DOS, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. SUR: SOLAR VEINTIUNO, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR TRES, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR UNO, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y DOS-CERO CERO DOS-CERO-CERO-CERO. **Seis)** SOLAR TRES, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y DOS, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. SUR: SOLAR VEINTE, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR CUATRO, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR DOS, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y DOS-CERO CERO TRES-CERO-CERO-CERO. **Siete)** SOLAR CUATRO, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y DOS, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON SIETE

7

METROS. SUR: SOLAR DIECINUEVE, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR CINCO, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR TRES, CON CATROCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA-OCHO MIL TREINTA Y DOS-CERO CERO CUATRO-CERO-CERO-CERO. **Ocho)** SOLAR CINCO, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y DOS, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. SUR: SOLAR DIECIOCHO, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR SEIS, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR CUATRO, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y DOS-CERO CERO CINCO-CERO-CERO-CERO. **Nueve)** SOLAR SEIS, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y DOS, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. SUR: SOLAR DIECISIETE, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR SIETE, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR CINCO, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y DOS-CERO CERO SEIS-CERO-CERO-CERO. **Diez)** SOLAR SIETE, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y DOS, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. SUR: SOLAR DIECISEIS, CON SIETE

METROS. ESTE: SOLAR OCHO, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR SEIS, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y DOS-CERO CERO SIETE-CERO-CERO-CERO. **Once)** SOLAR OCHO, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y DOS, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. SUR: SOLAR QUINCE, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR NUEVE, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR SIETE, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y DOS-CERO CERO OCHO-CERO-CERO-CERO. **Doce)** SOLAR NUEVE, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y DOS, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. SUR: SOLAR CATORCE, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR DIEZ, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR OCHO, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y DOS-CERO CERO NUEVE-CERO-CERO-CERO. **Trece)** SOLAR DIEZ, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y DOS, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. SUR: SOLAR TRECE, CON SIETE METROS.

9

ESTE: SOLAR ONCE, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR NUEVE, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NÚMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y DOS-CERO DIEZ-CERO-CERO-CERO. **Catorce)** SOLAR ONCE, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y DOS, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUI PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PÚBLICA, CON OCHO METROS. SUR: SOLAR DOCE, CON OCHO METROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR DIEZ, CON CATORCE METROS. ÁREA: CIENTO DOCE METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y DOS-CERO ONCE-CERO-CERO-CERO. **Quince)** SOLAR UNO, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y TRES, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PÚBLICA, CON OCHO METROS. SUR: SOLAR VEINTIDOS, CON OCHO METROS. ESTE: SOLAR DOS, CON CATORCE METROS. OESTE: LIMITE ETAPA, CON CATORCE METROS. ÁREA: CIENTO DOCE METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y TRES-CERO CERO UNO-CERO-CERO-CERO. **Dieciséis)** SOLAR DOS, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y TRES, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. SUR: SOLAR VEINTIUNO, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR TRES, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR

UNO, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y TRES-CERO CERO DOS-CERO-CERO-CERO. **Diecisiete)** SOLAR TRES, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y TRES, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. SUR: SOLAR VEINTE, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR CUATRO, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR DOS, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y TRES-CERO CERO TRES-CERO-CERO-CERO. **Dieciocho)** SOLAR CUATRO, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y TRES, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. SUR: SOLAR DIECINUEVE, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR CINCO, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR TRES, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y TRES-CERO CERO CUATRO-CERO-CERO-CERO. **Diecinueve)** SOLAR CINCO, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y TRES, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. SUR: SOLAR DIECIOCHO, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR SEIS,

11

CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR CUATRO, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y TRES-CERO CERO CINCO-CERO-CERO-CERO. **Veinte)** SOLAR SEIS, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y TRES, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. SUR: SOLAR DIECISIETE, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR SIETE, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR CINCO, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y TRES-CERO CERO SEIS-CERO-CERO-CERO. **Veintiuno)** SOLAR CINCO, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y TRE, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. SUR: SOLAR DIECISEIS, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR OCHO, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR SEIS, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y TRES-CERO CERO SIETE-CERO-CERO-CERO. **Veintidós)** SOLAR OCHO, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y TRES, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. SUR: SOLAR QUINCE, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR NUEVE, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR

SIETE, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y TRES-CERO CERO OCHO-CERO-CERO-CERO. **Veintitrés)** SOLAR NUEVE, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y TRES, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. SUR: SOLAR CATORCE, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR DIEZ, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR OCHO, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y TRES-CERO CERO NUEVE-CERO-CERO-CERO. **Veinticuatro)** SOLAR DIEZ, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y TRES, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. SUR: SOLAR TRECE, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR ONCE, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR NUEVE, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y TRES-CERO DIEZ-CERO-CERO-CERO. **Veinticinco)** SOLAR ONCE, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y TRES, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON OCHO METROS. SUR: SOLAR DOCE, CON OCHO METROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON CATORCE

13

METROS. OESTE: SOLAR DIEZ, CON CATORCE METROS. ÁREA: CIENTO DOCE METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y TRES-CERO ONCE-CERO-CERO-CERO. **Veintiséis)** SOLAR DOCE, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y TRES, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR ONCE, CON OCHO METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON OCHO METROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR TRECE, CON CATORCE METROS. ÁREA: CIENTO DOCE METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y TRES-CERO DOCE-CERO-CERO-CERO. **Veintisiete)** SOLAR TRECE, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y TRES, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR DIEZ, CON SIETE METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR DOCE, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR CATORCE, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y TRES-CERO TRECE-CERO-CERO-CERO. **Veintiocho)** SOLAR CATORCE, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y TRES, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR NUEVE, CON SIETE METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR TRECE, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR QUINCE, CON CATORCE

METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y TRES-CERO CATORCE-CERO-CERO-CERO. **Veintinueve)** SOLAR QUINCE, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y TRES, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR OCHO, CON SIETE METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR CATORCE, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR DIECISEIS, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y TRES-CERO QUINCE-CERO-CERO-CERO. **Treinta)** SOLAR DIECISEIS, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y TRES, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR SIETE, CON SIETE METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR QUINCE, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR DIECISIETE, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y TRES-CERO DIECISEIS-CERO-CERO-CERO. **Treinta y uno)** SOLAR DIECISIETE, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y TRES, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR SEIS, CON SIETE METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR DIECISEIS, CON CATORCE

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil AB. MARÍA LUCÍA FRIERE GUTIÉRREZ NOTARIA

15

METROS. OESTE: SOLAR DIECIOCHO, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y TRES-CERO DIECISIETE-CERO-CERO-CERO. **Treinta y dos)** SOLAR DIECIOCHO, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y TRES, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR CINCO, CON SIETE METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR DIECISIETE, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR DIECINUEVE, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y TRES-CERO DIECIOCHO-CERO-CERO-CERO. **Treinta y tres)** SOLAR DIECINUEVE, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y TRES, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR CUATRO, CON SIETE METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR DIECIOCHO, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR VEINTE, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y TRES-CERO DIECINUEVE-CERO-CERO-CERO. **Treinta y cuatro)** SOLAR VEINTE, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y TRES, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR TRES, CON SIETE METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS.

ESTE: SOLAR DIECINUEVE, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR VEINTIUNO, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y TRES-CERO VEINTE-CERO-CERO-CERO. **Treinta y cinco)** SOLAR VEINTIUNO, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y TRES, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR DOS, CON SIETE METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR VEINTE, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR VEINTIDOS, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y TRES-CERO VEINTIUNO-CERO-CERO-CERO. **Treinta y seis)** SOLAR VEINTIDOS, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y TRES, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR UNO, CON OCHO METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON OCHO METROS. ESTE: SOLAR VEINTIUNO, CON CATORCE METROS. OESTE: LIMITE ETAPA, CON CATORCE METROS. ÁREA: CIENTO DOCE METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y TRES-CERO VEINTIDOS-CERO-CERO-CERO. **Treinta y siete)** SOLAR DOCE, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y CUATRO, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR

17

ONCE, CON OCHO METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON OCHO METROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR TRECE, CON CATORCE METROS. ÁREA: CIENTO DOCE METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y CUATRO-CERO DOCE-CERO-CERO-CERO. **Treinta y ocho)** SOLAR TRECE, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y CUATRO, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR DIEZ, CON SIETE METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR DOCE, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR CATORCE, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y CUATRO-CERO TRECE-CERO-CERO-CERO. **Treinta y nueve)** SOLAR CATORCE, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y CUATRO, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR NUEVE, CON SIETE METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR TRECE, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR QUINCE, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y CUATRO-CERO CATORCE-CERO-CERO-CERO. **Cuarenta)** SOLAR QUINCE, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y CUATRO, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR OCHO, CON SIETE METROS. SUR:

CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR CATORCE, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR DIECISEIS, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y CUATRO-CERO QUINCE-CERO-CERO-CERO. **Cuarenta y uno)** SOLAR DIECISEIS, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y CUATRO, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR SIETE, CON SIETE METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR QUINCE, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR DIECISIETE, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y CUATRO-CERO DIECISEIS-CERO-CERO-CERO. **Cuarenta y dos)** SOLAR DIECISIETE, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y CUATRO, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR SEIS, CON SIETE METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR DIECISEIS, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR DIECIOCHO, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y CUATRO-CERO DIECISIETE-CERO-CERO-CERO. **Cuarenta y tres)** SOLAR DIECIOCHO, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y CUATRO, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ NOTARIA

19

- ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR CINCO, CON SIETE METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR DIECISIETE, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR DIECINUEVE, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y CUATRO-CERO DIECIOCHO-CERO-CERO-CERO. **Cuarenta y cuatro)** SOLAR DIECINUEVE, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y CUATRO, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR CUATRO, CON SIETE METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR DIECIOCHO, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR VEINTE, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y CUATRO-CERO DIECINUEVE-CERO-CERO-CERO. **Cuarenta y cinco)** SOLAR VEINTE, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y CUATRO, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR TRES, CON SIETE METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR DIECINUEVE, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR VEINTIUNO, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y CUATRO-CERO VEINTE-CERO-CERO-CERO. **Cuarenta y seis)** SOLAR VEINTIUNO, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y

CUATRO, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR DOS, CON SIETE METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON SIETE METROS. ESTE: SOLAR VEINTE, CON CATORCE METROS. OESTE: SOLAR VEINTIDOS, CON CATORCE METROS. ÁREA: NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y CUATRO-CERO VEINTIUNO-CERO-CERO-CERO. **Cuarenta y siete)** SOLAR VEINTIDOS, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y CUATRO, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR UNO, CON OCHO METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON OCHO METROS. ESTE: SOLAR VEINTIUNO, CON CATORCE METROS. OESTE: LIMITE ETAPA, CON CATORCE METROS. ÁREA: CIENTO DOCE METROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y CUATRO-CERO VEINTIDOS-CERO-CERO-CERO. **Cuarenta y ocho)** SOLAR UNO, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y CINCO, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR CUATRO MANZANA OCHO MIL TREINTA Y OCHO, CON DIECINUEVE METROS TREINTA CENTIMETROS. SUR: SOLAR DOS, CON DIECINUEVE METROS TREINTA CENTIMETROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON VEINTIDOS METROS. OESTE: CALLE PUBLICA, CON VEINTIDOS METROS. ÁREA: CUATROCIENTOS VEINTICUATRO METROS

21

CUADRADOS SESENTA DECIMETROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y CINCO-CERO CERO UNO-CERO-CERO-CERO. **Cuarenta y nueve)** SOLAR DOS, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y CINCO, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR UNO, CON DIECINUEVE METROS TREINTA CENTIMETROS. SUR: SOLAR TRES, CON DIECINUEVE METROS TREINTA CENTIMETROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON DIECISEIS METROS CINCUENTA CENTIMETROS. OESTE: CALLE PUBLICA, CON DIECISEIS METROS CINCUENTA CENTIMETROS. ÁREA: TRESCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y CINCO-CERO CERO DOS-CERO-CERO-CERO. **Cincuenta)** SOLAR TRES, DE LA MANZANA OCHO MIL TREINTA Y CINCO, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR DOS, CON DIECINUEVE METROS TREINTA CENTIMETROS. SUR: SOLAR CUATRO, CON DIECINUEVE METROS TREINTA CENTIMETROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON DIECISEIS METROS CINCUENTA CENTIMETROS. OESTE: CALLE PUBLICA, CON DIECISEIS METROS CINCUENTA CENTIMETROS. ÁREA: TRESCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y CINCO-CERO CERO TRES-CERO-CERO-CERO. **Cincuenta y uno)** SOLAR CUATRO, DE LA MANZANA OCHO

MIL TREINTA Y CINCO, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA DOS, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR TRES, CON DIECINUEVE METROS TREINTA CENTIMETROS. SUR: SOLAR DIECISIETE (MANZANA OCHO MIL TREINTA), CON DIECINUEVE METROS TREINTA CENTIMETROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON DIECINUEVE METROS. OESTE: CALLE PUBLICA, CON DIECINUEVE METROS. ÁREA: TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS SETENTA DECIMETROS CUADRADOS. CÓDIGO CATASTRAL NUMERO CUARENTA Y OCHO-OCHO MIL TREINTA Y CINCO-CERO CERO CUATRO-CERO-CERO-CERO. **Dos.Tres.-** La Junta de Accionistas de la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., celebrada el ocho de diciembre de dos mil veinticinco, resolvió entre otros puntos el aprobar el desarrollo de un proceso de titularización por parte de la compañía, sobre los derechos existentes generadores de flujos futuros, basados en los derechos de cobro originados en escrituras públicas de promesas de compraventa celebradas sobre los bienes inmuebles que forman la segunda etapa del proyecto inmobiliario Villa Ensueño y cuyo titular es la compañía Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A.; y, a efectos de garantizar dicha titularización, conforme lo requiere la norma, se aprobó también que se constituya una hipoteca abierta a favor del

23

FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS, resolviéndose que para el efecto se instruya en tal sentido al FIDEICOMISO ONIX, por ser el titular jurídico de los respectivos inmuebles. Como habilitante y parte integrante de la presente escritura, se adjunta copia certificada del Acta de Junta de Accionistas de la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. celebrada el ocho de diciembre de dos mil veinticinco y copia de la carta de instrucción realizada por PROZONAS al FIDEICOMISO ONIX. **Dos.Cuatro.-** Mediante escritura pública otorgada el dieciocho de diciembre del dos mil veinticinco ante la Notaría Vigésima del cantón Guayaquil, se celebró la constitución del FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS, compareciendo la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., en calidad de Constituyente y Originador del proceso de titularización, la compañía AFPV ADMNISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISO S.A. como fiduciaria y agente de manejo; compareciendo además para los efectos establecidos en el respectivo contrato, el FIDEICOMISO ONIX y el FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS, quienes tienen como única Constituyente y Beneficiaria, a la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. **Dos.Cinco.-** En virtud de lo antes referido y conforme a lo establecido en el articulo ciento cincuenta de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico

Monetario y Financiero, es intención de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., que a través de la presente hipoteca abierta se garantice el cumplimiento de las obligaciones de pago a generarse por el proceso de titularización que se encuentra desarrollando, para lo cual en su calidad de constituyente y beneficiaria del FIDEICOMISO ONIX le ha instruido expresamente celebre la presente hipoteca abierta. **CLÁUSULA TERCERA: HIPOTECA ABIERTA.- Tres.Uno.-** En virtud de los antecedentes expuestos y a fin constituir una garantía especifica para garantizar todas las obligaciones de pago que se generan por el proceso de titularización que PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. se encuentra desarrollando, el FIDEICOMISO ONIX en calidad de GARANTE HIPOTECARIO constituye primera hipoteca abierta y especial a favor del FIDEICOMISO DE TITULARIZACON VILLA ENSUEÑO DOS, sobre los inmuebles descritos en el numeral **Dos.Dos.** de la **CLÁUSULA SEGUNDA** de la presente escritura pública y cuyos antecedentes de dominio constan en los certificados del Registro de la Propiedad que se agregan como habilitantes. **Tres.Dos.-** El FIDEICOMISO ONIX declara que los linderos y mensuras determinados sobre los inmuebles objeto de esta escritura, son los generales que corresponden a los inmuebles que se hipotecan,

25

pero si alguna parte de ellos no estuviere comprendida en ellos, también quedará incluida en el gravamen hipotecario, porque es su voluntad expresa que el gravamen comprenda y se extienda a la totalidad de los bienes inmuebles, incluyendo edificaciones, construcciones, aumentos y mejoras hechas o que se hicieren en el futuro y en general, a todo lo que se considere inmueble por destinación, naturaleza, accesión o incorporación según la reglas del Código Civil vigente. **CLÁUSULA CUARTA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR.-** Es voluntad del GARANTE HIPOTECARIO en seguridad del cumplimiento de las obligaciones de pago que ha contraído el DEUDOR HIPOTECARIO en virtud del proceso de Titularización que se encuentra desarrollando, constituir voluntariamente como en efecto constituye, la prohibición de enajenar de los inmuebles que se hipotecan en esta escritura pública, la misma que no podrá ser levantada, total o parcialmente, sino con autorización expresa del ACREEDOR HIPOTECARIO. La prohibición que se constituye voluntariamente en esta cláusula durará hasta la total cancelación de las obligaciones de pago que tenga el DEUDOR para con los respectivos inversionistas producto de la titularización que desarrolla y hasta que el ACREEDOR HIPOTECARIO otorgue expresamente la respectiva escritura pública de cancelación. **CLÁUSULA QUINTA:**

DECLARACIONES.-Cinco.Uno.- El DEUDOR HIPOTECARIO Y el GARANTE HIPOTECARIO, mediante este instrumento declaran y garantizan que: (i) El GARANTE HIPOTECARIO es el único y exclusivo titular de los Inmuebles hipotecados y que sobre ellos no pesan gravámenes o cargas que de algún modo afecten a su titularidad y/o libre disposición; (ii) que El GARANTE HIPOTECARIO tiene plena capacidad para constituir la presente Hipoteca Abierta y Prohibición voluntaria de enajenar, así como para comprometerse en los términos y condiciones del presente instrumento; y, (iii) que no existe impedimento contractual ni legal para formalizar y registrar, como primera y preferente, la Hipoteca Abierta a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO que se constituye por este instrumento. **Cinco.Dos.-** El DEUDOR HIPOTECARIO y el GARANTE HIPOTECARIO declaran que la presente hipoteca abierta garantiza cada una de las obligaciones contraídas y que puedan contraer el DEUDOR HIPOTECARIO frente al ACREEDOR HIPOTECARIO, por el desarrollo de la titularización que se encuentra realizando. **Cinco.Tres.-** La presente hipoteca y prohibición voluntaria de enajenar, se mantendrá y sólo será levanta o cancelada, cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las obligaciones derivadas del proceso de Titularización a ser desarrollado

27

por el DEUDOR HIPOTECARIO, para lo cual se deberá celebrar la respectiva escritura pública. Sin perjuicio de lo anterior, el ACREEDOR HIPOTECARIO podrá realizar cancelaciones parciales a la presente hipoteca, respecto a determinados inmuebles, conforme a los términos establecidos en el FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUAÑO DOS. **Cinco.Cuatro.-** El ACREEDOR HIPOTECARIO acepta expresamente la presente garantía real de hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar que se otorga a su favor. **CLÁUSULA SEXTA: SANEAMIENTO.-** El DEUDOR HIPOTECARIO y el GARANTE HIPOTECARIO, declaran que los bienes inmuebles dados en garantía a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO, así como lo que se encuentren o forman parte de ellos, se encuentran libres de gravámenes, prohibición voluntaria de enajenar, gravamen, condición resolutoria o suspensiva de embargo; y, en general, de toda limitación al dominio; no obstante, en caso de existir limitación al dominio se obligan al saneamiento por Ley. **CLÁUSULA SEPTIMA: OBLIGACIONES DEL DEUDOR HIPOTECARIO.-** Durante todo el tiempo que permanezca vigente esta Hipoteca Abierta y hasta el cumplimiento total de todas y cada una de las obligaciones del DEUDOR HIPOTECARIO frente al ACREEDOR HIPOTECARIO, el DEUDOR HIPOTECARIO se obliga a: (i) Cumplir todos los requisitos, suscribir y/o celebrar todos los documentos, y

ejecutar los actos que se requieran para perfeccionar la Hipoteca que se constituye por el presente instrumento; (ii) En caso de que los Inmuebles se vean reducidos o se perdieran por cualquier causa incluida la fuerza mayor o el caso fortuito, o se vean afectados con cualquier medida judicial, carga o gravamen, se deberá informar inmediatamente dicha situación al ACREEDOR HIPOTECARIO y sustituir los respectivos inmuebles por otros bienes del mismo valor, a satisfacción del ACREEDOR HIPOTECARIO; y, (iii) Informar inmediatamente al ACREEDOR HIPOTECARIO en caso de que se ordenare embargo o se dictase cualquier otra medida cautelar, carga o gravamen sobre alguno de los inmuebles. **CLÁUSULA OCTAVA: VIGENCIA DE LA HIPOTECA.-** La presente hipoteca, subsistirá hasta la completa extinción de todas las obligaciones derivadas del proceso de Titularización efectuado por el DEUDOR HIPOTECARIO para con los respectivos inversionistas, en fiel cumplimiento de las obligaciones y plazos dispuestos en el FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS, su Reglamento de Gestión, Información de Estructuración Financiera, Prospecto de Oferta Pública, así como cualquier otro documento de la titularización. Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de que dentro del plazo fijado por el ente

29

de control no se lograre llegar al punto de equilibrio establecido en el FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS, se redimirá la titularización y el ACREEDOR HIPOTECARIO realizará de inmediato el levantamiento de la presente hipoteca y prohibición voluntaria de enajenar, conforme los términos establecidos en contrato de fideicomiso. **CLÁUSULA NOVANA: ACCIONES DEL ACREEDOR HIPOTECARIO.-** En su calidad de ACREEDOR HIPOTECARIO podrá ejercer la acción real hipotecaria, al vencimiento de cualquiera de las obligaciones respaldadas por la hipoteca. EL ACREEDOR HIPOTECARIO podrá también declarar de plazo vencido todas las obligaciones contraidas por el DEUDOR HIPOTECARIO, a la orden y/o favor el ACREEDOR HIPOTECARIO y/o de los respectivos inversionistas, cuando por cualquier causa se desmejorare la caución aquí concedida; cuando los inmuebles hipotecados fueran embargados, secuestrados o sufrieren prohibición de enajenar por razón de otros créditos o cualquier otra causa cuando por cualquier motivo, a juicio del ACREEDOR HIPOTECARIO, no estén debidamente aseguradas las obligaciones. Igual derecho a declarar de plazo vencido tendrá ACREEDOR HIPOTECARIO si el GARANTE HIPOTECARIO, propietario de los inmuebles hipotecados, los enajenare, gravare o limitare su dominio, en todo

o en parte, sin consentimiento o intervención del ACREEDOR HIPOTECARIO; en caso que el DEUDOR HIPOTECARIO o el GARANTE HIPOTECARIO no pagare a tiempo los impuestos fiscales, municipales, correspondientes a los bienes inmuebles que se hipotecan en este escritura pública; cuando se dictare auto coactivo contra el GARANTE HIPOTECARIO por el cobro de contribuciones, tasas, impuestos, o cualquier otro motivo; cuando EL DEUDOR o el GARANTE HIPOTECARIO fueron declarados en concurso de acreedores, insolvencia o quiebra; o, cuando el DEUDOR HIPOTECARIO o el GARANTE HIPOTECARIO dejare de mantener los inmuebles hipotecados en buenas condiciones, pudiendo afectar la presente garantía hipotecaria. **CLÁUSULA DÉCIMA: INSPECCIONES.-** El GARANTE HIPOTECARIO y el DEUDOR HIPOTECARIO se comprometen a permitir cualquier visita, inspección o avalúo que requiera realizarse por parte del ACREEDOR HIPOTECARIO incluso a través de terceros designados para el efecto. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: GASTOS.-** Todos los gastos que se ocasionen como consecuencia de la celebración y perfeccionamiento de la presente escritura pública, correrán a cargo del DEUDOR HIPOTECARIO. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: AUTORIZACIÓN E INSCRIPCIÓN.-** Las partes se

31

autorizan entre sí para que cualquiera de ellas o los profesionales a quienes estas autoricen, puedan realizar las anotaciones, marginaciones e inscripciones que se requieran para el perfeccionamiento de la presente escritura pública. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: CUANTÍA.-** La cuantía de este contrato es indeterminada. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - DOMICILIO, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA:** Las partes renuncian domicilio y se someten a los jueces y competencias de la ciudad de Guayaquil y el procedimiento ejecutivo o de ejecución, a elección del ACREEDOR HIPOTECARIO. Usted, Señora Notaria, se servirá agregar las demás formalidades necesarias para el perfeccionamiento y plena validez de la presente escritura pública. Hasta aquí la minuta que queda elevada a escritura pública, la misma que se encuentra firmada por el Abogado Ramiro Silva C. Matricula Profesional número cero nueve-dos mil cinco-doscientos setenta y nueve. Foro de Abogados. Consejo Nacional de la Judicatura. Quedan agregados a mi registro, formando parte integrante de la presente escritura pública, todos los documentos habilitantes que se han considerado pertinentes para dar la solemnidad que requiere el presente instrumento público. Los otorgantes se identifican con el certificado obtenido del Sistema Nacional de Identificación


REPÚBLICA DEL ECUADOR
CÉDULA DE CIUDADANÍA
No. 091023505-0
APELLIDOS Y NOMBRES
RECALDE ARBOLEDA
FAUSTO XAVIER
LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
GUAYAQUIL
CARBO /CONCEPCION/
FECHA DE NACIMIENTO 1978-10-24
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
ORELLANA PEREZ
GABRIELA DEL CARMEN
FIRMA DEL CEDULADO


DONANTE
SI
TIPO DE SANGRE O +
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
RECALDE VITERI FAUSTO ADNELIO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ARBOLEDA MONCADA ALICIA ARMENIA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL 2025-09-19
FECHA DE EXPIRACIÓN
2035-09-19
CIRF REG CIVIL DE GUAYAQUIL
FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL GOBIERNO SECCIONAL
1DECU091023505<07<<<<<<<<<<<<<
7810244<3509191ECU<<<<<<<<<<<4
RECALDE<ARBOLEDA<<FAUSTO<XAVIE


CERTIFICADO DE VOTACIÓN
RECALDE ARBOLEDA FAUSTO XAVIER
No. 24424777
PROVINCIA GUAYAS
CANTÓN DAULE
PARROQUIA LA AURORA
SEXO MASCULINO
0910235050


CIUDADANÍA
ESTE DOCUMENTO ACREDITA LA HABILITACIÓN PARA PARTICIPAR EN LA CONSULTA POPULAR 2025
PRESIDENTA DE LA JRV

AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA VIGESIMA DEL CANTON GUAYAQUIL
DOY FE: Que el anverso y reverso de la presente fotocopia es conforme al documento que me fue exhibido, del que confiero una copia con la presente razón.
Guayaquil, 22/09/2025
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA VIGÉSIMA
CANTÓN GUAYAQUIL

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD





Número único de identificación: 0910235050

Nombres del ciudadano: RECALDE ARBOLEDA FAUSTO XAVIER

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO (CONCEPCION)

Fecha de nacimiento: 24 DE OCTUBRE DE 1978

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ABOGADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ORELLANA PEREZ GABRIELA DEL CARMEN

Fecha de Matrimonio: 30 DE JULIO DE 2011

Datos del Padre: RECALDE VITERI FAUSTO ADNELIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: ARBOLEDA MONCADA ALICIA ARMENIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 19 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 22 DE DICIEMBRE DE 2025
Emisor: BETTY ROXANA SALAZAR GAMBOA - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 20 - GUAYAS - GUAYAQUIL

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil

Nº de certificado: 254-224-26003

254-224-26003

Lcdo. Otón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en https://virtual.registrocivil.gob.ec, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la ILCE

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 0910235050

Nombre: RECALDE ARBOLEDA FAUSTO XAVIER

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 22 DE DICIEMBRE DE 2025

Emisor: BETTY ROXANA SALAZAR GAMBOA - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 20 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 255-224-26007

255-224-26007

laude

Guayaquil, 15 de marzo del 2023

Señor Abogado
Fausto Xavier Recalde Arboleda
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cúmpleme en poner a su conocimiento que la Junta General, Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía **LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS,** celebrada el día de hoy, tuvo el acierto de reelegirlo a usted como **GERENTE** de la sociedad, por un periodo de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil. A usted como **GERENTE** le corresponde ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad en forma individual, de acuerdo con lo establecido en los artículos décimo octavo y trigésimo octavo del estatuto social de la compañía.

La compañía LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, se constituyó mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, Doctora Jenny Oyague Beltrán, el 03 de mayo del 2011, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 13 de mayo del 2011. Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta de Guayaquil, Abogada Olga Baldeón Martínez, el 21 de noviembre del 2017, e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 8 de enero del 2018, se aumentó el capital autorizado, se aumentó el capital suscrito, y se reformó parcialmente el estatuto social de LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS. Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, Abogada Olga Baldeón Martínez, el 15 de febrero del 2018, e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 23 de marzo del 2018, la compañía LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS reformó su estatuto social.

Atentamente,

María José Mendoza Vera
Secretaria Ad-hoc.

RAZÓN: ACEPTO el cargo de GERENTE de LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS. Guayaquil, 15 de marzo del 2023.

Ab. Fausto Xavier Recalde Arboleda.
Nacionalidad: Ecuatoriana.
C.C. # 0910235050.
Código Profesional No. E333313122

AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARÍA VIGÉSIMA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
DOY FE: Que el anverso y reverso de la presente fotocopia es conforme al documento que me fue exhibido, del que conservo una copia con la presente razón.
Guayaquil, 22/03/2023
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARÍA VIGÉSIMA
CANTÓN GUAYAQUIL

Gobierno del Ecuador
GUILLERMO LASSO
PRESIDENTE

NUMERO DE REPERTORIO:9.467
FECHA DE REPERTORIO:16/mar/2023
HORA DE REPERTORIO:11:31

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha dieciseis de Marzo del dos mil veintitres queda inscrito el presente Nombramiento de **Gerente**, de la Compañía **LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS.**, a favor de **FAUSTO XAVIER RECALDE ARBOLEDA**, de fojas **19.220** a **19.223**, Libro Sujetos Mercantiles número **3.282**.

Unico: 9.467

Ab. Carla Rea Rodríguez
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA

Guayaquil, 17 de marzo de 2023

REVISADO POR:

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos

Registro Mercantil Guayaquil
Libro Sujeto Mercantil, Activar y Ejecutar Gestiones
Código postal: ... teléfono: ...

Registro del Ecuador

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

SRI

Certificado
Registro Único de Contribuyentes

Razón Social
LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Número RUC
0992714697001

Representante legal
- RECALDE ARBOLEDA FAUSTO XAVIER

Estado	Régimen	Artesano
ACTIVO	GENERAL	No registra
Fecha de registro	**Fecha de actualización**	**Inicio de actividades**
28/06/2011	23/03/2023	13/05/2011
Fecha de constitución	**Reinicio de actividades**	**Cese de actividades**
13/05/2011	03/06/2015	No registra
Jurisdicción		**Obligado a llevar contabilidad**
ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL		SI
Tipo	**Agente de retención**	**Contribuyente especial**
SOCIEDADES	SI	NO

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: GUAYAS **Cantón:** GUAYAQUIL **Parroquia:** TARQUI

Dirección

Calle: JUSTINO CORNEJO **Número:** 2-4-39 **Intersección:** AV LUIS ORRANTIA **Edificio:** TORRE ATLAS **Número de oficina:** 3 **Número de piso:** 10 **Manzana:** 110 **Referencia:** FRENTE AL EDIFICIO GOBIERNO ZONAL

Medios de contacto

Teléfono trabajo: 042118034

Actividades económicas

- K66190301 - SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN FIDUCIARIA Y DE CUSTODIA A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO

Establecimientos

Abiertos	Cerrados
1	0

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO

1/2

www.sri.gob.ec

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

Razón Social
LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Número RUC
0992714697001

- REPORTE DE BENEFICIARIOS FINALES Y DE COMPOSICION SOCIETARIA REBEFICS ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI

Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra

Código de verificación:	RCR1754427331255563
Fecha y hora de emisión:	05 de agosto de 2025 15:55
Dirección IP:	186.33.188.59

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

SRI

Certificado
Registro Único de Contribuyentes

Razón Social	Número RUC
FIDEICOMISO ONIX	0993248207001

Representante legal

- LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Estado	Régimen	Artesano
ACTIVO	GENERAL	No registra
Fecha de registro	**Fecha de actualización**	**Inicio de actividades**
29/01/2020	29/01/2020	29/01/2020
Fecha de constitución	**Reinicio de actividades**	**Cese de actividades**
29/01/2020	No registra	No registra
Jurisdicción		**Obligado a llevar contabilidad**
ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL		SI
Tipo	**Agente de retención**	**Contribuyente especial**
SOCIEDADES	NO	NO

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: GUAYAS **Cantón:** GUAYAQUIL **Parroquia:** TARQUI

Dirección

Barrio: KENNEDY NORTE **Calle:** JUSTINO CORNEJO **Número:** SL 2-4-39 **Intersección:** AV. LUIS ORRANTIA **Edificio:** TORRE ATLAS **Número de oficina:** 03 **Número de piso:** 10 **Manzana:** 110 **Referencia:** FRENTE AL GOBIERNO ZONAL

Medios de contacto

Teléfono trabajo: 042118034 **Teléfono trabajo:** 043904232 **Celular:** 0959571423

Actividades económicas

- K64300001 - ACTIVIDADES DE ENTIDADES JURÍDICAS ORGANIZADAS PARA LA MANCOMUNIÓN DE VALORES U OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, SIN GESTIÓN, EN NOMBRE DE ACCIONISTAS O BENEFICIARIOS. LAS CARTERAS SE ADAPTAN A ESPECIFICACIONES CONCRETAS PARA LOGRAR DETERMINADAS CARACTERÍSTICAS; POR EJEMPLO, DE DIVERSIFICACIÓN, RIESGO, RENDIMIENTO Y VARIABILIDAD DE PRECIO. ESAS ENTIDADES OBTIENEN INTERESES, DIVIDENDOS Y OTRAS RENTAS DE LA PROPIEDAD, PERO TIENEN POCOS EMPLEADOS Y NO OBTIENEN INGRESOS POR CONCEPTO DE VENTA DE SERVICIOS. SE INCLUYEN LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: FONDOS DE INVERSIÓN DE PARTICIPACIÓN ABIERTA; FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS; FIDEICOMISOS, LEGADOS O CUENTAS DE AGENCIA, ADMINISTRADOS EN NOMBRE DE LOS BENEFICIARIOS EN VIRTUD DE UN CONTRATO DE FIDUCIA, UN TESTAMENTO O UN CONTRATO DE REPRESENTACIÓN; SOCIEDADES DE INVERSIÓN MOBILIARIA.

Establecimientos

Abiertos	Cerrados
1	0

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil AV. MARIA LUCIA FREIRE GUTIERREZ NOTARIA

1/2

www.sri.gob.ec

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

Razón Social
FIDEICOMISO ONIX

Número RUC
0993248207001

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- REPORTE DE BENEFICIARIOS FINALES Y DE COMPOSICION SOCIETARIA REBEFICS ANUAL
- ANEXO AFIC
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI

Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra

Código de verificación:	RCR17650846048423 38
Fecha y hora de emisión:	17 de diciembre de 2025 10:16
Dirección IP:	10.1.2.121

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.

2/ 2

www.sri.gob.ec

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. CELEBRADA EL OCHO DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTICINCO. ----------

En la ciudad de Guayaquil, a los 8 días de diciembre de 2025, a las 10:00, en la sede social de la compañía ubicada en la Av. Francisco de Orellana No. 238, Edificio Soroa, tercer piso, oficina uno, se encuentran reunidos los accionistas de la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.:

La compañía GRUPO EMPRESARIAL AMAZONAS S.A., GRUAMAZONAS, debidamente representada por su Vicepresidente, el Ec. José Antonio Cevallos Velazco, propietaria de novecientas noventa y nueve mil doscientos sesenta y seis (999,266) acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, y con derecho a igual número de votos; y la compañía GOLDEN SOUTH GROUP LLC., debidamente representada por su Apoderado Especial, el abogado Carlos Zurita Macías, propietaria de dos millones cuatrocientos setenta y ocho mil cuatrocientos catorce (2.478,414) acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, y con derecho a igual número de votos.

Preside la sesión el Ing. Guillermo Ortega Chiriboga en su calidad de Gerente General de la compañía, y los señores accionistas designan como Secretario Ad-hoc al Ab. Carlos Zurita Macías, quien constata el quórum existente, previa la elaboración de la lista de asistentes, de conformidad con lo establecido en el artículo 239 de la Ley de Compañías.- Las accionistas concurrentes representan por tanto, la totalidad del capital suscrito de la compañía que asciende a TRES MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA DÓLARES LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, por lo que resuelven por unanimidad constituirse en Junta General, Extraordinaria y Universal de Accionistas, de conformidad con lo establecido en el artículo 238 de la Ley de Compañías, aceptando tratar por unanimidad el siguiente orden del día:

1. Conocer, deliberar y resolver sobre la implementación y desarrollo de un proceso de Titularización por parte de la compañía.
2. Conocer, deliberar y resolver sobre la constitución de la primera hipoteca sobre determinados bienes inmuebles como mecanismo de garantía de la titularización referida en el primer punto.

Con relación al PRIMER PUNTO del orden del día, toma la palabra el Presidente de la Junta y manifiesta que la compañía actualmente se encuentra desarrollando el Proyecto Inmobiliario Villa Ensueño y particularmente la segunda etapa, sobre la cual ya se alcanzó el Punto de Equilibrio, mediante la Junta de Accionistas celebrada el 19 de septiembre de 2025. Señala también que el proyecto inmobiliario se encuentra muy avanzado en su ejecución dentro del cronograma planificado.

A la presente fecha se han celebrado alrededor del 61.2% de las promesas de compraventa sobre los bienes que conforman esta segunda etapa del proyecto, por lo que tales

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

promesas han generado obligaciones económicas de pago a favor de la compañía por parte de los promitentes compradores, lo que a su vez genera un derecho de cobro existente, debidamente instrumentado y documentado, y por ende, el derecho de percibir tales flujos y/o recursos a favor de la compañía, conforme se ha venido generando y recaudando normalmente a través del tiempo.

Así mismo el Presidente de la Junta, manifiesta que a efectos de obtener recursos adicionales que permitan acelerar del desarrollo y conclusión de la segunda etapa del proyecto, es conveniente obtener nuevos recursos, para lo cual y una vez analizadas las distintas opciones de financiamiento, se considera a la titularización como una herramienta idónea, viable y conveniente para la compañía.

Expuesto el PRIMER PUNTO del orden del día y luego de las deliberaciones respectivas, la Junta de Accionistas de manera unánime, toma la siguiente resolución:

1) Aprobar la implementación y el desarrollo de un proceso de Titularización por parte de la compañía, sobre los derechos existentes generadores de flujos futuros, basados en los derechos de cobro existentes, debidamente instrumentados y documentados mediante las escrituras públicas de promesas de compraventas celebradas sobre los bienes inmuebles que forman la segunda etapa del proyecto inmobiliario Villa Ensueño y cuyo titular es la compañía Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A.

2) Aprobar que la compañía desarrolle la titularización antes aprobada, en las siguientes condiciones:

a) Denominación: "FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS"
b) Monto: Hasta US$ 11´500.000,00.
c) Plazo: 1440 días.
d) Tasa de Interés: 8,5% anual y fija.
e) Pago de Interés: Trimestral sobre el saldo capital insoluto.
f) Pago de Capital: Trimestral con los cuatro primeros trimestres de gracia.
g) Mecanismo de Garantía: Fondo de Garantía e Hipoteca

3) Facultar y autorizar al representante legal de la compañía, para que establezca y determine los demás términos y condiciones que se requieran para el desarrollo e implementación del proceso de titularización aprobado en esta junta, dentro del marco de lo resuelto en el punto anterior, incluyendo la determinación de las promesas de compraventa cuyos derechos de cobro se aportarán al fideicomiso de titularización, así como la facultad para instruir al Fideicomiso Villa Ensueño Dos, cuya única constituyente y beneficiaria es la compañía Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A., para que comparezca a la constitución del fideicomiso de titularización en los términos a establecerse en el respectivo contrato.

4) Designar a la compañía AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. como la fiduciaria y agente de manejo del Fideicomiso de Titularización a constituirse, conforme lo aprobado en esta Junta.

5) Facultar y autorizar al representante legal de la compañía para que realice cuanto acto se requiera y suscriba cuanto documento sea necesario a efectos de desarrollar el proceso de titularización aprobado, incluyendo, sin ser taxativos, la suscripción del contrato de fideicomiso mercantil con fines de titularización, reglamento interno o de gestión, prospecto de oferta pública, contrato de administración y/o recaudo, contrato con terceros que se requieran para la titularización, suscripción de solicitudes, certificaciones, instrucciones fiduciaria, anexos, actas, constitución de garantías, etc., ya sea por documento privado o público, incluyendo también eventuales reformas o adendums, según corresponda.

6) Disponer que la compañía cumpla oportunamente con las obligaciones asumidas en virtud del Fideicomiso de Titularización a celebrarse y que las decisiones aquí tomadas, sea aplicadas hasta cuando todos y cada uno de los valores provenientes de la titularización hayan sido totalmente cancelados a favor de los respectivos inversionistas.

Con relación al SEGUNDO PUNTO del orden del día, toma la palabra nuevamente el Presidente de la Junta y manifiesta que, por disposición legal, la titularización que ha sido aprobada, requiere de al menos un mecanismo de garantía. En tal razón señala que, en virtud de las recomendaciones de los profesionales encargados para la estructuración financiera y legal de la titularización, se considera conveniente que se constituya además de un fondo de ganaría, una Primera Hipoteca a favor del Fideicomiso de Titularización a constituirse, sobre determinados inmuebles que forman parte de la segunda etapa del proyecto.

Expuesto el SEGUNDO PUNTO del orden del dia y luego de las deliberaciones respectivas, la Junta de Accionistas de manera unánime, toma la siguiente resolución:

3) Aprobar la constitución de la primera Hipoteca a favor del Fideicomiso de Titularización a constituirse con determinados inmuebles que forman parte de la segunda etapa del proyecto Villa Ensueño, los cuales deberán ser determinados por el representante legal de la compañía, a quien se autoriza expresamente para el efecto y para que pueda además instruir en tal sentido al Fideicomiso Onix, cuya única constituyente y beneficiaria es la compañía Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A, toda vez que en dicho fideicomiso de tenencia, se encuentran aportados tales inmuebles.

4) Facultar y autorizar al representante legal de la compañía para que realice cuanto acto y suscriba cuanto documento sea necesario a efectos de instrumentar la hipoteca que se ha resuelto celebrar, incluyendo, sin ser taxativos, la suscripción

de instrucciones que se requiera, la suscripción de la escritura pública de hipoteca, adendums, anexos, reformas, actas, etc. que sean necesarias, de ser el caso.

Una vez resueltos los puntos que conforman el orden del día, la Junta de Accionistas, ratifica expresamente que el representante legal de la compañía Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A., queda plenamente autorizado y facultado para celebrar cualquier acto y suscribir cualquier documento, público o privado, que se requiera para la implementación de la titularización que en esta junta se ha aprobado.

Al no existir otro asunto que tratar, el Presidente ordena que por secretaría se redacte el acta de la presente sesión, la misma que una vez leída en voz alta es aprobada de manera unánime por la todos sus miembros, con lo cual termina la presente junta, a las 11h25. Para constancia de lo actuado y en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Compañías, los estatutos sociales y el reglamento de Juntas Generales, suscriben la presente acta los accionistas, el Presidente de la Junta y el Secretario Ad-Hoc que certifica.

f) p. GRUPO EMPRESARIAL AMAZONAS S.A. GRUAMAZONAS (accionista); Ec. José Antonio Cevallos Velazco, Vicepresidente f) p. GOLDEN SOUTH GROUP LLC. (accionista); Carlos Zurita Macías, Apoderado Especial.- f) Ing. Guillermo Ortega Chiriboga; Presidente- Gerente General).- f) Ab. Carlos Zurita Macías; Secretario Ad-hoc.- CERTIFICO: Que el acta que antecede, es fiel copia a su original que reposa en Libro de Actas de Juntas Generales de Accionistas de la compañía al que me remitiré en caso de ser necesario.-----

Guayaquil, diciembre 8 del 2025.

Ab. Carlos Zurita Macías.
Secretario Ad-hoc.

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

Guayaquil, 11 de diciembre de 2025

Abogado
Xavier Recalde Arboleda
Gerente
LAUDESA S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
Ciudad.-

Ref. FIDEICOMISO ÓNIX

De nuestra consideración:

Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A., en calidad de Constituyente y Beneficiaria del Fideicomiso Ónix, ante usted respetuosamente comparecemos y manifestamos:

Que, de fecha 8 de diciembre de 2025, la Junta de Accionistas de la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. resolvió, entre otros puntos el aprobar el desarrollo de un proceso de titularización por parte de la compañía, sobre los derechos existentes generadores de flujos futuros, basados en los derechos de cobro originados en escrituras públicas de promesas de compraventa celebradas sobre los bienes inmuebles que forman la segunda etapa del proyecto inmobiliario Villa Ensueño y cuyo titular es la compañía Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A.; y, a efectos de garantizar dicha titularización, conforme lo requiere la norma, se aprobó también que se constituya hipoteca abierta a favor del FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS, resolviéndose que para el efecto se instruya en tal sentido al FIDEICOMISO ONIX, por ser el titular jurídico de los respectivos inmuebles. Adjunto a la presente, sírvase encontrar una copia simple del Acta de Junta de Accionistas de la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

En virtud de lo antes indicado, por medio de la presente instruimos y autorizamos a su representada para suscribir, por parte del FIDEICOMISO ONIX, la escritura pública de constitución del FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS, así como la respectiva escritura pública de Hipoteca Abierta y Prohibición de Enajenar a otorgarse favor del FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS, respecto a los inmuebles que constan en el detalle adjunto.

Agradeciendo de antemano la atención brindada a la presente.

Atentamente,

11 DIC 2025
15:37

ING. GUILLERMO ORTEGA CHIRIBOGA
GERENTE GENERAL
C.C. No. 1705122200-8

AB. ADRIANA MUÑOZ ALAVA
ABOGADA
Matr. Foro Abg. 09-2012-463

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



DONANTE
NO DONANTE
TIPO DE SANGRE O +
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
VERNAZA TRUJILLO JORGE ANTONIO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
GHIGLIONE DE V ROSA MARIA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL, 2024-04-03
FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-04-02
FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL GOBIERNO ELECTRÓNICO



IDECU090960017<39<<<<<<<<<<<<<
7501300<3404034ECU<<<<<<<<<<<6
VERNAZA<GHIGLIONE<<OSCAR<ANDRE

REPUBLICA DEL ECUADOR
CEDULA DE CIUDADANÍA
090960017-3
VERNAZA GHIGLIONE
OSCAR ANDRES
GUAYAS
GUAYAQUIL
BOLIVAR (SAGRARIO)
ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
CASADO
COSTA SANCHEZ
ELIZABETH CRISTINA





CSE 0-5
CERTIFICADO
ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGO EN EL REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 2024
PRESIDENTE DE LA JRV

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
VERNAZA GHIGLIONE OSCAR ANDRES
55041025
GUAYAS
BAMBUROVIGON
LA PENTILLA (SATELITE)
0013 (MASCULINO)
090960017-3

AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARÍA VIGÉSIMA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
DOY FE Que el anverso y reverso de la presente fotocopia es conforme al documento que me fue exhibido, del que conservo una copia con la presente razón.
Guayaquil 22/12/2025
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARÍA VIGÉSIMA
CANTÓN GUAYAQUIL

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA


ESPACIO EN BLANCO


ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD





Número único de identificación: 0909600173

Nombres del ciudadano: VERNAZA GHIGLIONE OSCAR ANDRES

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/BOLIVAR (SAGRARIO)

Fecha de nacimiento: 30 DE ENERO DE 1975

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: AB.TRIB.JUZGADO.REP

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: COSTA SANCHEZ ELIZABETH CRISTINA

Fecha de Matrimonio: 27 DE NOVIEMBRE DE 2007

Datos del Padre: VERNAZA TRUJILLO JORGE ANTONIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: GHIGLIONE DE V ROSA MARIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 3 DE ABRIL DE 2024

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 22 DE DICIEMBRE DE 2025
Emisor: BETTY ROXANA SALAZAR GAMBOA - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 20 - GUAYAS - GUAYAQUIL

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA PIEDRA GUTIERREZ
NOTARIA

N° de certificado: 251-224-26189

251-224-26189

Lcdo. Otón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en: https://virtual.registrocivil.gob.ec, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE.

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 0909600173

Nombre: VERNAZA GHIGLIONE OSCAR ANDRES

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 22 DE DICIEMBRE DE 2025

Emisor: BETTY ROXANA SALAZAR GAMBOA - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 20 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 253-224-26193

253-224-26193

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

AFPV

Guayaquil, 02 de junio de 2025

Señor Abogado
Oscar Andrés Vernaza Ghiglione
Ciudad.-

De mis consideraciones

Cúmplame informarle que la junta general de accionistas de la compañía **AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, en sesión celebrada el día de hoy por unanimidad de votos, resolvió reelegirlo a usted como **PRESIDENTE** de la compañía, por el periodo de un año previsto en el estatuto social.

En su calidad de Presidente, a usted le corresponderá ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, sin el concurso de ningún otro funcionario, entre otras facultades, según lo dispuesto en el estatuto social.

Sus atribuciones constan en la escritura pública de constitución de la compañía, otorgada ante la Notaría Décima Tercera del Cantón Guayaquil, Doctora Norma Plaza de García, el 31 de mayo de 1994, inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 14 de julio de 1994. La compañía reformó su estatuto social y cambió su denominación por la de UNION AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIARIA S.A., mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Décima Tercera del Cantón Guayaquil, Doctora Norma Plaza de García, el 13 de junio de 1996, inscrita en el Registro Mercantil el 27 de agosto de 1996. La compañía reformó su estatuto social y cambió su denominación social por la de "A.F.P.V" ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIARIA S.A., mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Sexta del Cantón Guayaquil, Abogada Jenny Oyague Beltrán, el 17 de enero de 2001, inscrita en el Registro Mercantil el 28 de mayo de 2001. La compañía aumentó su capital suscrito y autorizado, cambió su objeto social, reformó sus estatutos y cambió su denominación social por la de AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Vigésima del cantón Guayaquil, Abogada María Lucía Freire Gutiérrez el 27 de marzo de 2017, inscrita en el Registro Mercantil el 21 de junio de 2017.

Atentamente

Cynthia Morales Navas
Secretaria Ad-Hoc
Cédula de Ciudadanía No. 0904080868

AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA VIGÉSIMA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
DOY FE: Que el anverso y reverso de la presente fotocopia es conforme al documento que me fue exhibido, del que conservo una copia con la presente razón.
Guayaquil, 22/11/2025
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA VIGÉSIMA
CANTÓN GUAYAQUIL

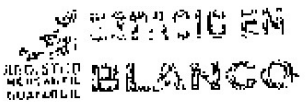
Razón.- Acepto el cargo de Presidente de la compañía AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. para el que fui designado.

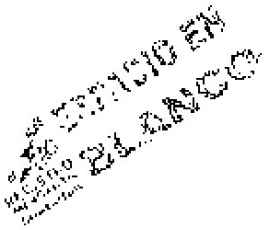
Guayaquil, 02 de junio de 2025

Ab. Oscar Andrés Vernaza Ghiglione
Cédula de Ciudadanía No. 0909600173
Código Dactilar No. E1333I2222

AV. AMBIL: EDIFICIO WORLD TRADE CENTER - TORRE II - PISO 8 - OFICINA 813
PBX 042630120
www.afpv.com.ec

LOS DATOS DE ESTA INSCRIPCIÓN CONSTAN EN HOJA DE SEGURIDAD ADJUNTA.
REGISTRO MERCANTIL GUAYAQUIL


ESPACIO EN
BLANCO


ESPACIO EN
BLANCO

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Registro Mercantil Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO:14.044
FECHA DE REPERTORIO:02/jun/2025
HORA DE REPERTORIO:13:45

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha tres de Junio del dos mil veinticinco queda inscrito el presente Nombramiento de **Presidente**, de la Compañía **AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, a favor de **OSCAR ANDRES VERNAZA GHIGLIONE**, de fojas **35.652** a **35.655**, Libro Sujetos Mercantiles número **6.294**.

ORDEN: 14044

Guayaquil, 04 de junio de 2025

Ab. Carla Rea Rodríguez
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTÓN GUAYAQUIL
DELEGADA

REVISADO POR:

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA

AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA VIGÉSIMA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
DOY FE: Que el anverso y reverso de la presente fotocopia es conforme al documento que me fue exhibido, del que conservo una copia con la presente razón.
Guayaquil, 2/12/2025

AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA VIGÉSIMA
CANTÓN GUAYAQUIL

EL NUEVO ECUADOR

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

SRI

Certificado
Registro Único de Contribuyentes

Razón Social	Número RUC
AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	0991291679001

Representante legal

- VERNAZA GHIGLIONE OSCAR ANDRES

Estado	Régimen	
ACTIVO	GENERAL	
Fecha de registro	**Fecha de actualización**	**Inicio de actividades**
25/08/1994	29/11/2022	14/07/1994
Fecha de constitución	**Reinicio de actividades**	**Cese de actividades**
14/07/1994	No registra	No registra
Jurisdicción		**Obligado a llevar contabilidad**
ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL		SI
Tipo	**Agente de retención**	**Contribuyente especial**
SOCIEDADES	SI	NO

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: GUAYAS **Cantón:** GUAYAQUIL **Parroquia:** TARQUI

Dirección

Calle: AV. FRANCISCO DE ORELLANA **Edificio:** WORLD TRADE CENTER **Bloque:** TORRE B **Número de oficina:** 813 **Número de piso:** 8 **Manzana:** 111VC **Referencia:** JUNTO AL SRI

Medios de contacto

Teléfono trabajo: 042630120 **Email:** anarvaez@afpv.com.ec **Teléfono domicilio:** 042630178 **Celular:** 0993977624

Actividades económicas

- K64990202 - ACTIVIDADES DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA REALIZADA POR INSTITUCIONES QUE NO PRACTICAN LA INTERMEDIACIÓN MONETARIA Y CUYA FUNCIÓN PRINCIPAL CONSTITUYE LA CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS FUERA DEL SISTEMA BANCARIO, FINANCIACIÓN A LARGO PLAZO PARA EL SECTOR INDUSTRIAL, CRÉDITO A LOS CONSUMIDORES (TARJETAS DE CRÉDITO). TAMBIÉN SE INCLUYEN EL CRÉDITO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA POR PARTE DE INSTITUCIONES ESPECIALIZADAS QUE TAMBIÉN RECIBEN DEPÓSITOS.

Establecimientos

Abiertos	Cerrados
1	0

Obligaciones tributarias

- 2011 - DECLARACION DE IVA
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE

1/2

www.sri.gob.ec

Razón Social
AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Número RUC
0991291679001

- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES – ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI

Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra

Código de verificación:	RCR1728517132563274
Fecha y hora de emisión:	16 de septiembre de 2024 15:05
Dirección IP:	181.199.11.112

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

SRI

Certificado
Registro Único de Contribuyentes

Razón Social
FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS

Número RUC
0993404958001

Representante legal
- AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Estado	Régimen	Artesano
ACTIVO	GENERAL	No registra
Fecha de registro	**Fecha de actualización**	**Inicio de actividades**
22/12/2025	No registra	22/12/2025
Fecha de constitución	**Reinicio de actividades**	**Cese de actividades**
19/12/2025	No registra	No registra
Jurisdicción		**Obligado a llevar contabilidad**
ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL		SI
Tipo	**Agente de retención**	**Contribuyente especial**
SOCIEDADES	NO	NO

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: GUAYAS **Cantón:** GUAYAQUIL **Parroquia:** TARQUI

Dirección

Calle: AV 11 **Conjunto:** KENNEDY NORTE **Edificio:** WORLD TRADE CENTER **Bloque:** TORRE B **Número de oficina:** 813 **Número de piso:** 8 **Manzana:** 72 **Referencia:** JUNTO AL SRI

Medios de contacto

Email: anarvaez@afpv.com.ec **Teléfono trabajo:** 042630120 **Teléfono trabajo:** 042630178

Actividades económicas

- K64300001 - ACTIVIDADES DE ENTIDADES JURÍDICAS ORGANIZADAS PARA LA MANCOMUNIÓN DE VALORES U OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, SIN GESTIÓN, EN NOMBRE DE ACCIONISTAS O BENEFICIARIOS. LAS CARTERAS SE ADAPTAN A ESPECIFICACIONES CONCRETAS PARA LOGRAR DETERMINADAS CARACTERÍSTICAS; POR EJEMPLO, DE DIVERSIFICACIÓN, RIESGO, RENDIMIENTO Y VARIABILIDAD DE PRECIO. ESAS ENTIDADES OBTIENEN INTERESES, DIVIDENDOS Y OTRAS RENTAS DE LA PROPIEDAD, PERO TIENEN POCOS EMPLEADOS Y NO OBTIENEN INGRESOS POR CONCEPTO DE VENTA DE SERVICIOS. SE INCLUYEN LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: FONDOS DE INVERSIÓN DE PARTICIPACIÓN ABIERTA; FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS; FIDEICOMISOS, LEGADOS O CUENTAS DE AGENCIA, ADMINISTRADOS EN NOMBRE DE LOS BENEFICIARIOS EN VIRTUD DE UN CONTRATO DE FIDUCIA, UN TESTAMENTO O UN CONTRATO DE REPRESENTACIÓN; SOCIEDADES DE INVERSIÓN MOBILIARIA.

Establecimientos

Abiertos	Cerrados
	0

Razón Social
FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS

Número RUC
0993404958001

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- REPORTE DE BENEFICIARIOS FINALES Y DE COMPOSICION SOCIETARIA REBEFICS ANUAL
- ANEXO AFIC
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- 9090 - IMPUESTO DE PATENTE MUNICIPAL

Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra

Recibido por: _____ Fecha: _____

Declaro que la información entregada es verdadera, por lo que asumo la responsabilidad legal de acuerdo a la normativa vigente.

Código de verificación:	**RER1706773539451462**
Fecha y hora de emisión:	26 de diciembre de 2025 13:25
Usuario emisor:	Orlando Albornoz Oscar Xavier

Si los datos de este certificado son adulterados pierde su validez.

2/2


REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CIUDADANÍA
CÉDULA DE CIUDADANÍA N° 170512200-8
APELLIDOS Y NOMBRES
ORTEGA CHIRIBOGA
GUILLERMO JOSÉ
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
SANTA PRISCA
FECHA DE NACIMIENTO 1975-09-01
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
RENDON PLAZA
MARIA EUGENIA
FIRMA DEL CEDULADO


INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN EMPLEADO PRIVADO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ORTEGA HOGGEN GUILLERMO ERNESTO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CHIRIBOGA BARONA ANA ELSA ESPERANZA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2017-07-14
FECHA DE EXPIRACIÓN
2027-07-14
CORP. REG. CIVIL DE GUAYAQUIL
FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL CONSEJERO SECCIONAL
IDECU170512200<88<<<<<<<<<<<<<
7509018M2707141ECU<<<<<<<<<<<6
ORTEGA<CHIRIBOGA<<GUILLERMO<JO


CERTIFICADO DE VOTACIÓN
18 DE NOVIEMBRE DE 2023
ORTEGA CHIRIBOGA
GUILLERMO JOSÉ
N° 56289494
PROVINCIA GUAYAS
CANTÓN SAMBORONDON
PARROQUIA LA PUNTILLA(SATELITE)
ZONA 1
JUNTA N° 0022 MASCULINO
N° 170512200-8

AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARÍA VIGÉSIMA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
DOY FE: Que el anverso y reverso de la presente fotocopia es conforme al documento que me fue exhibido, del que conservo una copia con la presente razón.
Guayaquil, 22/12/2025
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARÍA VIGÉSIMA
CANTÓN GUAYAQUIL

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA


ESPACIO EN BLANCO


ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD





Número único de identificación: 1705122008

Nombres del ciudadano: ORTEGA CHIRIBOGA GUILLERMO JOSE

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA

Fecha de nacimiento: 1 DE SEPTIEMBRE DE 1975

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPLEADO PRIVADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: RENDON PLAZA MARIA EUGENIA

Fecha de Matrimonio: 5 DE AGOSTO DE 2004

Datos del Padre: ORTEGA HOUGEN GUILLERMO ERNESTO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: CHIRIBOGA BARONA ANA ELSA ESPERANZA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 14 DE JULIO DE 2017

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 22 DE DICIEMBRE DE 2025
Emisor: BETTY ROXANA SALAZAR GAMBOA - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 20 - GUAYAS - GUAYAQUIL

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FIERRO GUTIÉRREZ
NOTARIA

N° de certificado: 252-224-26155

252-224-26155

Lcdo. Otón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en: **https://virtual.registrocivil.gob.ec**, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE.

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 1705122008

Nombre: ORTEGA CHIRIBOGA GUILLERMO JOSE

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 22 DE DICIEMBRE DE 2025

Emisor: BETTY ROXANA SALAZAR GAMBOA - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 20 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 256-224-26158

256-224-26158

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

Guayaquil, noviembre 18 del 2025.

Señor Ingeniero
GUILLERMO JOSÉ ORTEGA CHIRIBOGA
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente, cumplo en informarle que la junta General, Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, celebrada el día de hoy, tuvo el acierto de reelegirlo a usted como **GERENTE GENERAL** de la compañía por el periodo estatuario de 5 años, contados a partir de la inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil.

A usted como **GERENTE GENERAL**, le corresponde ejercer individualmente la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, de conformidad con lo establecido en el artículo trigésimo quinto del estatuto social vigente; y, para celebrar actos y contratos cuya cuantía exceda de los veinte mil dólares de los Estados Unidos de América por cada proveedor o contratista, deberá tener la autorización de la Junta General de Accionistas de la compañía.

La compañía se constituyó bajo la denominación Ficus – Círculo Inmobiliario S.A. Ficimsa, según consta de la escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Primero del cantón Guayaquil, Doctor Marcos Díaz Casquete, el once de marzo de mil novecientos noventa y ocho; e inscrita en el Registro mercantil del cantón Guayaquil, el veintitrés de abril de mil novecientos noventa y ocho.- Mediante escritura pública otorgada ante notario Vigésimo del cantón Guayaquil, Doctor Marcos Días Casquete, el treinta de mayo del dos mil uno, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el veinticinco de enero del dos mil dos, la compañía Ficus - Círculo Inmobiliario S.A. Ficimsa, convirtió su capital de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, aumentó el valor nominal de las acciones, fijo el capital autorizado, aumento el capital suscrito y reformo su estatuto social.- Mediante escritura Pública, otorgada ante el Notario Segundo Cantón Guayaquil, Abogado Jorge Jara Delgado, el siete de junio del dos mil seis e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el veintiséis de julio del dos mil seis, la compañía Ficus - Círculo Inmobiliario S.A. Ficimsa cambio su denominación por **PROMOTORA INMOBILIARIO PROZONAS S.A.**, y reformo su estatuto social.- Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, Doctora Jenny Oyague Beltrán, el quince de mayo del dos mil ocho, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el nueve de octubre del dos mil ocho, la compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A**, reformo íntegramente su estatuto social.- Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Décima Séptima del cantón Guayaquil, Abogada Amelia Policarpa Dito Mendoza, el dos de diciembre del dos mil diecinueve, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el trece de diciembre del dos mil diecinueve, la compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A**, aumentó su capital suscrito y reformo su estatuto social.- Mediante instrumento privado, otorgado el doce de diciembre del dos mil veintitrés, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el dieciocho de diciembre del dos mil veintitrés, la compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A**, aumentó su capital suscrito y reformo parcialmente su estatuto social.

Atentamente,

Ab. Carlos Zurita Macías,
Secretario Ad-hoc de la Junta.

AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA VIGESIMA DEL CANTON GUAYAQUIL
DOY FE: Que el anverso y reverso de la presente fotocopia es conforme al documento que me fue exhibido, del que conservo una copia con la presente razón.
Guayaquil, 22/12/2025
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA VIGÉSIMA
CANTÓN GUAYAQUIL

RAZÓN: Acepto el cargo de Gerente General de la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Guayaquil, noviembre 18 del 2025.

Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Nacionalidad Ecuatoriana
C.I. # 1705192290-8
Código Dactilar: E333312222

LOS DATOS DE ESTA INSCRIPCION CONSTAN EN HOJA DE SEGURIDAD ADJUNTA
REGISTRO MERCANTIL GUAYAQUIL

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

NUMERO DE REPERTORIO:31.217
FECHA DE REPERTORIO:19/nov/2025
HORA DE REPERTORIO:15:24

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha veinte de Noviembre del dos mil veinticinco queda inscrito el presente Nombramiento de **Gerente General,** de la Compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.,** a favor de **GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA,** de fojas **88.343 a 88.346,** Libro Sujetos Mercantiles número **13.876**.

ORDEN: 31217

Guayaquil, 21 de noviembre de 2025

AB. CARLA REA RODRIGUEZ
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA

REVISADO POR:

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Dirección: Miguel H. Alcívar y Fco. De Orellana
Código postal:
Teléfono:

EL NUEVO ECUADOR

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

SRi

Certificado
Registro Único de Contribuyentes

Razón Social	Número RUC
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	0991446869001

Representante legal

- ORTEGA CHIRIBOGA GUILLERMO JOSE

Estado	Régimen	Artesano
ACTIVO	GENERAL	No registra
Fecha de registro	**Fecha de actualización**	**Inicio de actividades**
11/06/1998	17/08/2022	23/04/1998
Fecha de constitución	**Reinicio de actividades**	**Cese de actividades**
23/04/1998	No registra	No registra
Jurisdicción		**Obligado a llevar contabilidad**
ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL		SI
Tipo	**Agente de retención**	**Contribuyente especial**
SOCIEDADES	SI	NO

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: GUAYAS **Cantón:** GUAYAQUIL **Parroquia:** TARQUI

Dirección

Calle: AV. FRANCISCO DE ORELLANA **Número:** 238 **Edificio:** SOROA **Número de oficina:** 1 **Número de piso:** 3 **Manzana:** 171 **Referencia:** FRENTE A FYBECA

Medios de contacto

Email: gortega@laperla.com.ec **Teléfono trabajo:** 042684368

Actividades económicas

- F41001001 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: EDIFICIOS DE ALTURAS ELEVADAS, VIVIENDAS PARA ANCIANATOS, CASAS PARA BENEFICENCIA, ORFANATOS, CÁRCELES, CUARTELES, CONVENTOS, CASAS RELIGIOSAS. INCLUYE REMODELACIÓN, RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES.
- L68100101 - COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS; EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES; INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS; INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS O SIN AMUEBLAR POR PERÍODOS LARGOS, EN GENERAL POR MESES O POR AÑOS.
- M70200401 - PRESTACIÓN DE ASESORAMIENTO Y AYUDA A LAS EMPRESAS Y LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN MATERIA DE PLANIFICACIÓN, ORGANIZACIÓN, EFICIENCIA Y CONTROL, INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA, ETCÉTERA.

Establecimientos

Abiertos	Cerrados
1	4

1/2

www.sri.gob.ec

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

Razón Social	Número RUC
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	0991446869001

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- REPORTE DE BENEFICIARIOS FINALES Y DE COMPOSICION SOCIETARIA REBEFICS ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI

Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra

Código de verificación:	RCR1764888747557798
Fecha y hora de emisión:	02 de diciembre de 2025 10:19
Dirección IP:	10.1.2.143

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29897821

CÓDIGO: 048-8030-001-0-0-0-1

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-63927B

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $4,280.64

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.85	0.84
CUERPO DE BOMBEROS	0.11	0.11
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.11	0.11
CONTB. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.48	1.48

p. + Adic:	$5.09	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.16	TOTAL:	$4.94

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante			
Cédula :	0993248207001	Certificado Nº :	2025 - 284696
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 15:44
Código Catastral :	048-8030-001-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8030	1	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	5509	14-ABR-2025	3999	665764

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
CALLE PUBLICA	8.00 mts.	LIMITE ETAPA	8.00 mts.	REGULAR
TE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR
LAR 2	14.00 mts.	LIMITE DE ETAPA	14.00 mts.	112.00

AVALUO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALÍCUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********35,084.00

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********35,084.00

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	VIGENCIA

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciban este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil AB. MARIA LUCIA FREIRE D'ANTERET NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234294

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8030-001-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8030-001-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 1, DE LA MANZANA 8030, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 8,00 METROS. SUR: LIMITE ETAPA, CON 8,00 METROS. ESTE: SOLAR 2, CON 14,00 METROS. OESTE: LIMITE DE ETAPA, CON 14,00 METROS. ÁREA: 112,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 8.0000 mts.
Sur:	LIMITE ETAPA, con 8.0000 mts.
Este:	SOLAR 2, con 14.0000 mts.
Oeste:	LIMITE DE ETAPA, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	112.00 mts2.	Alumbrado:	SI
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	Alcantarillado:	SI
Área en Levantamiento:	112.00 mts2.	Agua Potable:	SI
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	Red Telefónica:	SI
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	Pavimentación:	SI
Estado:	VACIO	Bordillo:	SI
Uso:	S/I	Acera:	SI
Frente en Escritura:	8.00 mts		
Frente 1:	8.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ NOTARIA

Solicitante: RUC-0991446859001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP-GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 1 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 :: Tomos Separados :: APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pre./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. Inln Se practica este asiento de Inscripción con sustento en los siguientes documentos: Inln 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. Inln 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Marillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." Inln 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" Inln Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	38	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	436	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 :: Negativas :: APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

Solicitante
RUC-0991445888001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A

Uso
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
1/12/2025 13:05	11/03/2026 13:05	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255000		$ 17,69

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Vigésima Tercera
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación: \nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica, EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Tercera Guayaquil

Solicitante: RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:35
Fecha de Vencimiento: 11/03/2026 13:35
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20255000
No. Comprobante de Pago:
Valor: $ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 **Propiedades** **ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES**

Tomo: 54
No. Inscripción: 25880
No. Repertorio: 56801
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Vigésima Tercera
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2021/nov./19
Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Lauda S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Rosaldo Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del OECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (OECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensures y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR. Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts.); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645,51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108 906.97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 **Propiedades** **COMPRAVENTA**

Tomo: 19
No. Inscripción: 3999

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaria Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	

Partes:

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un período de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234294 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991446860001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255000		$ 17,63

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.cguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las autoridades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles) y, previamente en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que sólo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0891446880001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar / Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2025 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 5 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29897835

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8030-002-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639279

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

p. + Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA
FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº :	2025 - 284702
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 13:47
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta :	08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8030-002-0-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8030	2	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGUN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	5509	14-ABR-2025	3999	665746

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE: CALLE PUBLICA	CON: 7.00 mts.	SUR: LIMITE DE ETAPA	CON: 7.00 mts.	FORMA DEL SOLAR: REGULAR	
TE: JLAR 3	CON: 14.00 mts.	OESTE: SOLAR 1	CON: 14.00 mts.	ÁREA SOLAR: 98.00	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALÍCUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALÚO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: ---

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN

VIGENCIA

OBSERVACIONES:

Usuario: HITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-0204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA VALENZUELA GUTIERREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234295

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8030-002-0-0-0

El/La Registradora de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8030-002-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 2, DE LA MANZANA 8030, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TAROUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: LIMITE DE ETAPA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 3, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 1, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Sur:	LIMITE DE ETAPA, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 3, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 1, con 14.0000 mts.
Área en Escrituras:	98.00 mts2.
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL
Estado:	VACIO
Uso:	S/I
Frente en Escritura:	7.00 mts
Frente 1:	7.00 mts
Frente 2:	0.00 mts
Frente 3:	0.00 mts
Frente 4:	0.00 mts

Alumbrado:	NO
Alcantarillado:	NO
Agua Potable:	NO
Red Telefónica:	NO
Pavimentación:	NO
Bordillo:	NO
Acera:	NO

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA VALDEZ GUTIÉRREZ
NOTARIA

Solicitante: RUC-0991448869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:35
Fecha de Vencimiento: 11/03/2026 13:35
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20255005
No. Comprobante de Pago:
Valor: $ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No: 1 2025/abr./14 Tomos Separados **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	7
No. Inscripción:	46
No. Repertorio:	53185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -

Observación: Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se asentó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. Into Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: Into 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del *Fideicomiso Onix*, Into 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Manrique, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." Into 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" Into Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No: 2 2025/ene./13 Negativas **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	53185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA TATIANA GARCÍA PLAZA NOTARIA

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255008		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 Propiedades ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo: 54
No. Inscripción: 25890
No. Repertorio: 56901
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Vegésima Tercera
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2021/nov./19
Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusula tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Lauda S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOCUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (654.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.905.97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 Propiedades COMPRAVENTA

Tomo: 19
No. Inscripción: 3999

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	

Partes:

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un período de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-00223485 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ NOTARIO

Solicitante: RUC-0991446865001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20256006		$ 17,83

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas convenientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (ejemplo de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles), y gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y fin que sólo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0891445689001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PUBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Entrega:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20205008		$ 17,63

Pág. 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29897846

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8030-003-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639280

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $4,280.64

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.85	0.84
CUERPO DE BOMBEROS	0.11	0.11
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.11	0.11
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.48	1.48

p. + Adic:	$5.09	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.16	TOTAL:	$4.94

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

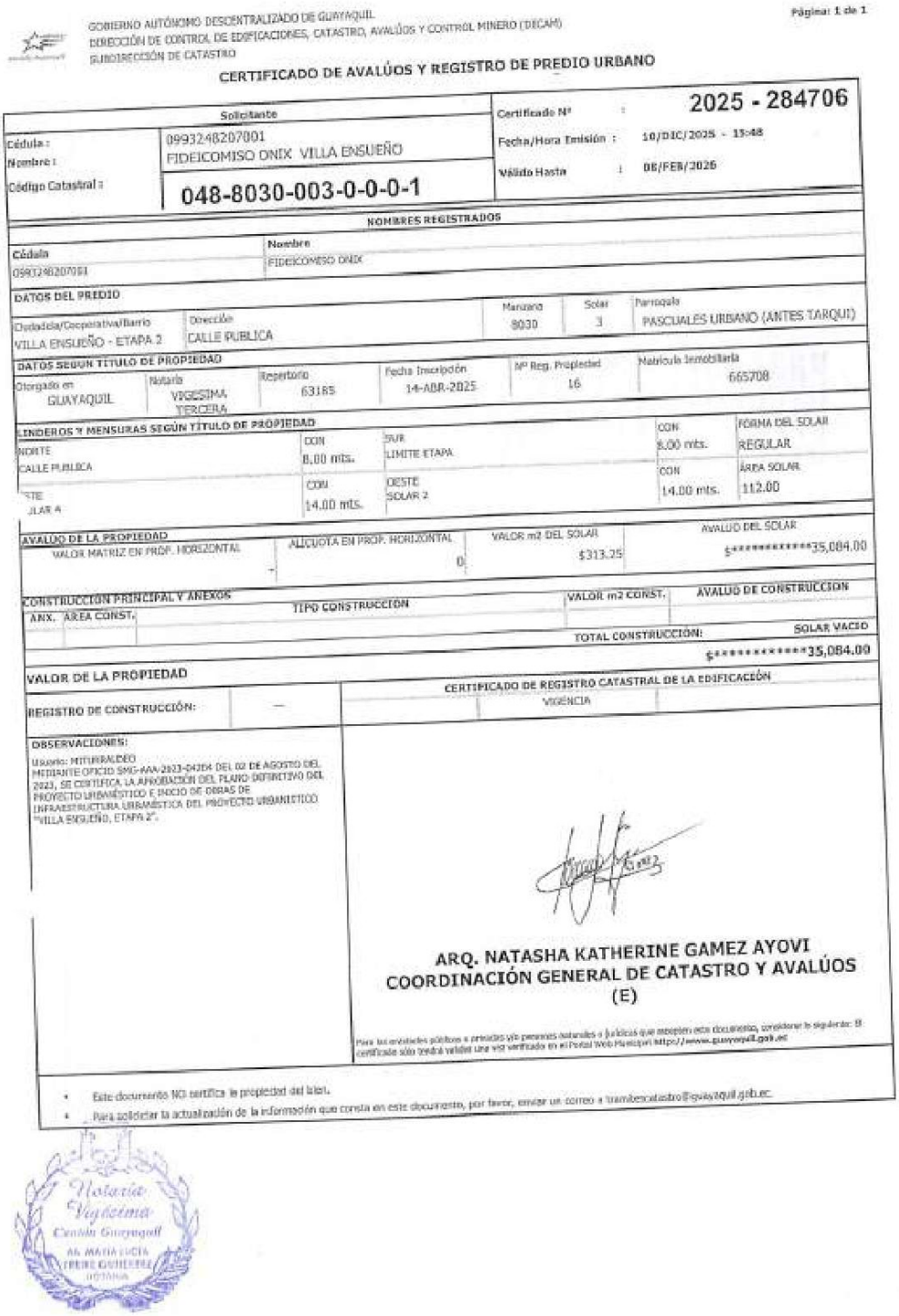
Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA
FREIRE GUERRERO
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº :	2025 - 284706
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 15:48
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta :	08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8030-003-0-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzano	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8030	3	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63165	14-ABR-2025	16	665708

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE: CALLE PUBLICA	CON: 8.00 mts.	SUR: LIMITE ETAPA	CON: 8.00 mts.	FORMA DEL SOLAR: REGULAR	
ESTE: LAR 4	CON: 14.00 mts.	OESTE: SOLAR 2	CON: 14.00 mts.	ÁREA SOLAR: 112.00	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALÚO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********35,084.00

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALÚO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCION: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********35,084.00

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	—	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	
		VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-0430-I DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que acepten este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil AB. MARÍA LUCÍA PEÑA GUERRERO NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234296

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8030-003-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8030-003-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 3, DE LA MANZANA 8030, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 8,00 METROS. SUR: LIMITE ETAPA, CON 8,00 METROS. ESTE: SOLAR 4, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 2, CON 14,00 METROS. ÁREA: 112,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 8.0000 mts.
Sur:	LIMITE ETAPA, con 8.0000 mts.
Este:	SOLAR 4, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 2, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	112.00 mts2.	Alumbrado:	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	Alcantarillado:	NO
Área en Levantamiento:	112.00 mts2.	Agua Potable:	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	Red Telefónica:	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	Pavimentación:	NO
Estado:	VACIO	Bordillo:	NO
Uso:	S/I	Acera:	NO
Frente en Escritura:	8.00 mts		
Frente 1:	8.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 1 de 5

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (a), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR, el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chinbega, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3939	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25690	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 Negativas APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255009		$ 17.63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic/23 Propiedades ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo:	54
No. Inscripción:	25890
No. Repertorio:	56001
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2021/nov./19 -
Observación:	ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Lauda S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214,45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645,51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2)

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26784	26794

No. 4 2020/feb./21 Propiedades COMPRAVENTA

Tomo:	19
No. Inscripción:	3999

Solicitante:
RUC-0991448889001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
18/12/2025 13:35	17/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255008		$ 17,03

Pag. 4 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	

Partes:

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un período de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234206 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos; artículo 8 literal 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos; artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Tercera Guayaquil

Solicitante: RUC-099[illegible]001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

así cabe, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.mgyayaquilgob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES.

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o afectan datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles) y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca e, intenciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0991446868001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PUBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor
11/12/2025 13:36	11/03/2026 13:36	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898238

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8032-001-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639314

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $4,280.64

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.85	0.84
CUERPO DE BOMBEROS	0.11	0.11
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.11	0.11
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.48	1.48

D. + Adic:	$5.09	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.16	TOTAL:	$4.94

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA
TRIBE GUERRERO
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante			
Cédula :	0993248207001	Certificado N° :	2025 - 284711
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 15:50
Código Catastral :	048-8032-001-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8032	1	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	5509	14-ABR-2025	3999	665755

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
CALLE PUBLICA	8.00 mts.	SOLAR 22	8.00 mts.	REGULAR
...TE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR
...LAR 2	14.00 mts.	LIMITE ETAPA	14.00 mts.	112.00

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALÍQUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALÚO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********35,084.00

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	ÁREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

$**********35,084.00

VALOR DE LA PROPIEDAD

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	—	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	VIGENCIA

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
*MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04264 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANISTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciban este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA PARIAS GUTIERREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234297

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8032-001-0-0-0

EVLa Registradoría de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8032-001-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 1, DE LA MANZANA 8032, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 8,00 METROS. SUR: SOLAR 22, CON 8,00 METROS. ESTE: SOLAR 2, CON 14,00 METROS. OESTE: LIMITE ETAPA, CON 14,00 METROS. ÁREA: 112,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 8.0000 mts.
Sur:	SOLAR 22, con 8.0000 mts.
Este:	SOLAR 2, con 14.0000 mts.
Oeste:	LIMITE ETAPA, con 14.0000 mts.
Área en Escrituras:	112.00 mts2.
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.
Área en Levantamiento:	112.00 mts2.
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL
Estado:	VACIO
Uso:	S/I
Frente en Escritura:	8.00 mts
Frente 1:	8.00 mts
Frente 2:	0.00 mts
Frente 3:	0.00 mts
Frente 4:	0.00 mts

Alumbrado:	NO
Alcantarillado:	NO
Agua Potable:	NO
Red Telefónica:	NO
Pavimentación:	NO
Bordillo:	NO
Acera:	NO

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA JUCIA FREIRE RODRIGUEZ
NOTARIA

Solicitado por: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
RUC: [illegible]

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,03

Pag.: 1 de 8

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 | 2025/abr./14 | Tomos Separados | **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo: 1
No. Inscripción: 16
No. Repertorio: 63785
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Vigésima Tercera
Oficio: -
Esc./Pre./Res.: 2024/ago./13 -
Observación: Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (a), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Leude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. Mona Taliana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	29890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	430	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 | 2025/ene./13 | **Negativas:** | **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo: 1
No. Inscripción: 184
No. Repertorio: 63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	"
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991448869001 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 3 de 8

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 Propiedades ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo:	54
No. Inscripción:	25690
No. Repertorio:	56801
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2021/nov./19 -
Observación:	ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusula tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214,45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645,51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 Propiedades COMPRAVENTA

Tomo:	19
No. Inscripción:	3999

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - Ifp GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag. 4 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234287 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil Ab. María Lucía Freire Gutiérrez

Solicitante: RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea a Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (dilucidación, codificación catastral, unificación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título capital (gravamen de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles), y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que sólo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; o, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/02/2026 13:35	MATRIZ – RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,53

Pag : 5 de 8

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898243

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8032-002-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639315

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

p. + Adic: $4.44 Coactiva: $0.00

Recargo: $0.00 Descuento: $0.14 TOTAL: $4.31

PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado N° :	2025 - 284714
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 15:51
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta :	08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8032-002-0-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8032	2	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	5509	1-FEB-2020	3999	665700

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE CALLE PUBLICA	CON 7.00 mts.	SUR SOLAR 21	CON 7.00 mts.	FORMA DEL SOLAR REGULAR	
ESTE SOLAR 3	CON 14.00 mts.	OESTE SOLAR 1	CON 14.00 mts.	ÁREA SOLAR 98.00	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALÚO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALÚO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	...	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	
		VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
*MEDIANTE OFICIO SMG-MA-2023-01204 DEL 03 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal (http://www.guayaquil.gob.ec)

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234298

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8032-002-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8032-002-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 2, DE LA MANZANA 8032, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 21, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 3, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 1, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Sur:	SOLAR 21, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 3, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 1, con 14.0000 mts.
Área en Escrituras:	98.00 mts2.
Fondo en Escrituras:	14,00 mts2.
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL
Estado:	VACIO
Uso:	S/I
Frente en Escritura:	7.00 mts
Frente 1:	7.00 mts
Frente 2:	0.00 mts
Frente 3:	0.00 mts
Frente 4:	0.00 mts

Alumbrado:	NO
Alcantarillado:	NO
Agua Potable:	NO
Red Telefónica:	NO
Pavimentación:	NO
Bordillo:	NO
Acera:	NO

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA [illegible] GUTIÉRREZ NOTARIA

Solicitado por: RUC-0991446893001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:35
Fecha de Vencimiento: 11/03/2026 13:35
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20255005
No. Comprobante de Pago:
Valor: $ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Proj/Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. Unin Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos. Unin 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (a), suscrito por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix, Unin 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." Unin 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" Unin Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tabera García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3939	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 Negativas **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Vigésima Tercera
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación: \nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
Ab. María Tatiana Merán Gutiérrez
Notaria

Solicitud No.: 20255006
RUC-0991449869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:35
Fecha de Vencimiento: 11/03/2026 13:35
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20255006
No. Comprobante de Pago:
Valor: $ 17,63
Pag.: 3 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 **Propiedades** **ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES**

Tomo: 54

No. Inscripción: 25890

No. Repertorio: 56801

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Vigésima Tercera

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 2021/nov./19 -

Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes. Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214,45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645,51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108,906.97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 **Propiedades** **COMPRAVENTA**

Tomo: 19

No. Inscripción: 3999

Solicitante: RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20256008		$ 17,60

Pag.: 1 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234296 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ NOTARIA

Solicitante: RUC-0991446[illegible]001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.raguayaquil.gob en opción Servicios en Línea o Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del bien real, sobre el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o parcial), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que sólo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipotecas o, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, o en una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898252

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8032-003-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639316

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTB. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

p. + Adic: $4.44 Coactiva: $0.00

Recargo: $0.00 Descuento: $0.14 TOTAL: $4.31

PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado N° :	2025 - 284716
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 15:53
Nombre :	FIDEICOMISO QNIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta :	08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8032-003-0-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO QNIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8032	3	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665576

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE CALLE PUBLICA	CON 7.00 mts.	SUR SOLAR 20	CON 7.00 mts.	FORMA DEL SOLAR REGULAR
TE LAR 4	CON 14.00 mts.	OESTE SOLAR 2	CON 14.00 mts.	ÁREA SOLAR 98.00

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALÚO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO
$**********30,698.50

VALOR DE LA PROPIEDAD

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	VIGENCIA

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
*MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANISTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. ANAHÍ GACÍA FRAISE GUTIÉRREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234299

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8032-003-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8032-003-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 3, DE LA MANZANA 8032, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 20, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 4, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 2, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE
APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN		RUC-0993248207001-FIDEICOMISO ONIX	PATRIMONIO PERSONAL

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Sur:	SOLAR 20, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 4, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 2, con 14.0000 mts.
Área en Escrituras:	98.00 mts2.
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL
Estado:	VACIO
Uso:	S/I
Frente en Escritura:	7,00 mts
Frente 1:	7.00 mts
Frente 2:	0.00 mts
Frente 3:	0.00 mts
Frente 4:	0.00 mts

Alumbrado:	NO
Alcantarillado:	NO
Agua Potable:	NO
Red Telefónica:	NO
Pavimentación:	NO
Bordillo:	NO
Acera:	NO

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil Ab. María Lorena Freire Quinteros

Solicitante: RUC-0991446869001 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,83

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (s), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Lauda S.A. Laudasa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-OAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 Negativas APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaria Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanistico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanistica del Proyecto Urbanistico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. Maria Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el articulo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del articulo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del articulo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Solicitante:
RUC-0991446889001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/Ene/23 **Propiedades** **ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES**

Tomo: 58
No. Inscripción: 25890
No. Repertorio: 56801
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaria Vigésima Tercera
Oficio: -
Esc./Proj/Res.: 2021/nov/19 -
Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Lauda S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.46Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906.97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/Feb /21	26794	26794

No. 4 2020/Feb/21 **Propiedades** **COMPRAVENTA**

Tomo: 19
No. Inscripción: 3999

Solicitado:
RUC-0991446888001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20265008		$ 17.60

Pag : 4 de 8

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb/05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un período de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234299 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Solicitante: RUC-0991445869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: INSTITUCIONES PUBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255000		$ 17,63

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevivientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que sólo otorgan al dueño una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, inscripciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0891446859001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		5.37,63

Pag: 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898255

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8002-004-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES AÑO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639317

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

p. + AGC:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuentos:	$0.14	TOTAL:	$4.31

PAGA EL DUPLICADO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante			
Cédula :	0993248207001	Certificado N° :	2025 - 284720
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 15:54
Código Catastral :	048-8032-004-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8032	4	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	N° Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665671

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE CALLE PUBLICA	CON 7.00 mts.	SUR SOLAR 19	CON 7.00 mts.	FORMA DEL SOLAR REGULAR
ESTE SOLAR 5	CON 14.00 mts.	OESTE SOLAR 3	CON 14.00 mts.	ÁREA SOLAR 98.00

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALÚO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO
$**********30,698.50

VALOR DE LA PROPIEDAD

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	—

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN

	VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
*MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciban este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitesoaiaatro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cuarta Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA PÉREZ GUTIÉRREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234300

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8032-004-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8032-004-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 4, DE LA MANZANA 8032, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 19, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 5, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 3, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Sur:	SOLAR 19, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 5, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 3, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL
Estado:	VACIO
Uso:	S/I
Frente en Escritura:	7.00 mts
Frente 1:	7.00 mts
Frente 2:	0.00 mts
Frente 3:	0.00 mts
Frente 4:	0.00 mts

Alumbrado:	NO
Alcantarillado:	NO
Agua Potable:	NO
Red Telefónica:	NO
Pavimentación:	NO
Bordillo:	NO
Acera:	NO

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ NOTARIA

Solicitante: RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20250006		$ 17,03

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Proc./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anuló en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Marillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozones S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. Mana Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25899	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	436	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 Negativas APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

Solicitante:
RUC-0993144869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PUBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20256006		$ 17,63

Pag. 2 de 2

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil

Solicitante:
RUC-0691446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 10:35	11/03/2026 10:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255008		$ 17,63

Pag: 3 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 | **2021/dic./23** | **Propiedades** | **ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES**

Tomo:	54
No. Inscripción:	25890
No. Repertorio:	56801
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2021/nov./19
Observación:	ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusula tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Lavde S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts), por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906.97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 | **2020/feb./21** | **Propiedades** | **COMPRAVENTA**

Tomo:	19
No. Inscripción:	3999

Solicitante:
RUC:0991465889001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255008		$ 17,53

Pag.: 4 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234300 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA FREIRE GUTIERREZ

Solicitante: RUC-0993248207001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PUBLICAS

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17.63

Pag.: 5 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.ipguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las propiedades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles), y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que sólo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de su pago de la obligación principal, como la hipoteca, e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0991448869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/03/2025 13:35	11/03/2028 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20235006		$ 17,63

Pag. 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898260

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8032-005-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639318

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

S. + Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link:
www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUERRERO
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante			
Cédula :	0993248207001	Certificado Nº :	2025 - 284721
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 15:56
Código Catastral :	048-8032-005-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8032	5	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665789

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE: CALLE PUBLICA	CON 7.00 mts.	SUR SOLAR 18	CON 7.00 mts.	FORMA DEL SOLAR REGULAR
ESTE LAR 6	CON 14.00 mts.	OESTE SOLAR 4	CON 14.00 mts.	ÁREA SOLAR 98.00

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALÍCUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALÚO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO $**********30,698.50

VALOR DE LA PROPIEDAD

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	—

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN

	VIGENCIA

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
*MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANISTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para los solicitantes públicos o privados sin personas naturales o jurídicas que reciban este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal https://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234301

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8032-005-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8032-005-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 5, DE LA MANZANA 8032, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 18, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 6, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 4, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Sur:	SOLAR 18, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 6, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 4, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	Alumbrado:	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	Alcantarillado:	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	Agua Potable:	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	Red Telefónica:	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	Pavimentación:	NO
Estado:	VACIO	Bordillo:	NO
Uso:	S/I	Acera:	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA [illegible] PROMOTORES INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
NOTARIA

Solicitado: RUC-0991448[illegible]
Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2026/abr./14 Tomos Separados APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2026 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Lauda S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Marino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" (...)." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	436	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 Negativas APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63165-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63165-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC: [illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255005		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/Dic./23 Propiedades ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo: 54
No. Inscripción: 25880
No. Repertorio: 58801
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Vigésima Tercera
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2021/nov./19 -
Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusula tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arbeláez en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (654,51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906.97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 Propiedades COMPRAVENTA

Tomo: 19
No. Inscripción: 3999

Solicitante:
RUC:0981446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
1/1/2025 13:35	31/03/2025 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20254006		$ 17,63

Pag 4 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234301 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo sexto 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA PEREZ GUTIÉRREZ

Solicitante: RUC-0991465869001 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PUBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.registropropiedadguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas anteriormente que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o parcelario), el título causal (gravámenes de estos jurídicos o afectaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como lo hipotecario, interdicciones comprendiendo los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante
RUC-0991466680001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
01/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255008		$ 17,85

Pag.: 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898273

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8032-006-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639319

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

p. + Adic:	$1.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA
FELICE GUERRERO
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DDCAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante			
Cédula :	0993248207001	Certificado N° :	2025 - 284726
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 15:58
Código Catastral :	048-8032-006-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8032	6	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	5509	21-FEB-2020	3999	665701

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE CALLE PUBLICA	CON 7.00 mts.	SUR SOLAR 17	CON 7.00 mts.	FORMA DEL SOLAR REGULAR	
TE .LAR 7	CON 14.00 mts.	OESTE SOLAR 5	CON 14.00 mts.	AREA SOLAR 98.00	

AVALUO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

$**********30,698.50

VALOR DE LA PROPIEDAD

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	—	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	
		VIGENCIA	

OBSERVACIONES:
Usuario: MTURRALDEO
*MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04304 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal https://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil
Ab. María Lucía Fabre Gutiérrez
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234302

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8032-006-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8032-006-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 6, DE LA MANZANA 8032, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 17, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 7, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 5, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Sur:	SOLAR 17, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 7, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 5, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FELIPE GUTIÉRREZ
NOTARIA

Solicitante: RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Proj/Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (o), suscrita por el Abg. Patricio Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitado por los señores: Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Rongvillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	9999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25899	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 **Negativas** **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

Solicitante:
RUC-0992416808001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255008		$ 17,63

Pag. 2 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaria Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. Maria Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitado:
RUC-0991446559001 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 **Propiedades** **ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES**

Tomo: 54

No. Inscripción: 25890

No. Repertorio: 56801

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Vigésima Tercera

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 2021/nov./19 -

Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusula tercera consta lo siguiente: "(. .) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Lauda S.A. Lauredes Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-2881O), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0), ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE; Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178.30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645.51 mts), y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705.90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906.97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26784	26794

No. 4 2020/feb./21 **Propiedades** **COMPRAVENTA**

Tomo: 19

No. Inscripción: 3999

Solicitante
RUC-0991448689001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Usuario
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255005		$17,63

Pag. 4 de 4

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea » Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHI-2025-000234302 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 4 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Tercera Guayaquil
AB. MARIA LUCIA

Solicitante: RUC-0991448[illegible]001 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.registrodelapropiedadguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del título real como el inmueble (descripción, modificación catastral, delineación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la personas jurídicas por transformación, o su identificación con relación a la consulta a del Registro Único de Contribuyentes). las limitaciones de dominio o gravámenes (total o parcialidad), el título causal (somos de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de pago, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo alcanzan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; o, inhibiciones comprendiendo los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante
RUC-0991468869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/02/2025 13:35	13/02/2025 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 27.63

Pag: 5 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898278

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8032-007-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639320

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

@. + Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO

Notaría Vigésima

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante			
Cédula :	0993248207001	Certificado N° :	2025 - 284731
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 15:59
Código Catastral :	048-8032-007-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8032	7	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	5509	14-ABR-2025	3999	665730

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE CALLE PUBLICA	CON 7.00 mts.	SUR SOLAR 14	CON 7.00 mts.	FORMA DEL SOLAR REGULAR
ESTE SOLAR 8	CON 14.00 mts.	OESTE SOLAR 6	CON 14.00 mts.	ÁREA SOLAR 98.00

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALÍCUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALÚO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALÚO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	—	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	
		VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
*MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANISTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciban este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cuatro Guayaquil
AB. MARIA INDIA JESUS GUERRERO
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234303

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8032-007-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8032-007-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 7, DE LA MANZANA 8032, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 16, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 8, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 6, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Sur:	SOLAR 16, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 8, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 6, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	Alumbrado:	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	Alcantarillado:	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	Agua Potable:	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	Red Telefónica:	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	Pavimentación:	NO
Estado:	VACIO	Bordillo:	NO
Uso:	S/I	Acera:	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0[illegible]-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 1 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3899	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 Negativas APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

Solicitante:
RUC-0991445888001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PUBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago:	Valor:
14/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	2025/005		$ 17,60

Pag 2 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 3 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 Propiedades ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo:	54
No. Inscripción:	25890
No. Repertorio:	56801
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Proj./Res.:	2021/nov./19 -
Observación:	ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Leuda S.A. Laudasa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensures y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (654.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts.) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906.97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 Propiedades COMPRAVENTA

Tomo:	19
No. Inscripción:	3999

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaria Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	

Partes:

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica, Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un período de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-0002343O3 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación se sirve emitida con sustento en los artículos 2, 4, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 literal a de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991446660001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.				Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS	
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:35	Fecha de Vencimiento: 11/03/2026 13:35	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20255006	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17,60

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea,

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.mgguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas intervinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteren datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gravamen de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscriptibles), o gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y las que sólo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0991445869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PUBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor.
11/12/2025 13:35	11/02/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255005		$ 17,60

Pág.: 6 de 6

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898286

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8032-008-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639321

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTB. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

p. + Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO | TESORERO | COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA INÉS
TABOADA GUERRERO
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado N° :	2025 - 284734
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 16:01
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta :	08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8032-008-0-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8032	8	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665790

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE: CALLE PUBLICA	CON: 7.00 mts.	SUR: SOLAR 15	CON: 7.00 mts.	FORMA DEL SOLAR: REGULAR	
ESTE: SOLAR 9	CON: 14.00 mts.	OESTE: SOLAR 7	CON: 14.00 mts.	ÁREA SOLAR: 98.00	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	
		VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

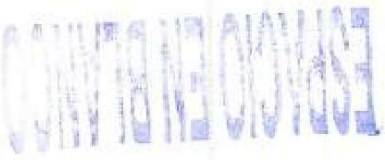
Usuario: MUNICIPALIDAD
*MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que acepten este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima
Cuarta Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA VALLEJO QUINTANA
NOTARIA


ESPACIO EN BLANCO


ESPACIO EN BLANCO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234304

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8032-008-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8032-008-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 8, DE LA MANZANA 8032, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 15, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 9, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 7, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Sur:	SOLAR 15, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 9, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 7, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	Alumbrado:	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	Alcantarillado:	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	Agua Potable:	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	Red Telefónica:	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	Pavimentación:	NO
Estado:	VACIO	Bordillo:	NO
Uso:	S/I	Acera:	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991445889001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/General de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Proj/Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se precisa este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Leuda S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chirillogá, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25880	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	436	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 Negativas APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

Solicitante: RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:55	11/03/2026 13:55	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	2025-5008		$ 47,69

Pag 2 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra i) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante:				Uso:	
RUC-0[illegible]001 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.				INSTITUCIONES PÚBLICAS	
Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255906		$ 17,63

Pag.: 3 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 **2021/dic./23** **Propiedades** **ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES**

Tomo: 54

No. Inscripción: 25890

No. Repertorio: 56801

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaria Vigésima Tercera

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 2021/nov./19

Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Loude S.A. Leudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUND CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214,45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts), por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (654,51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts.) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 **2020/feb./21** **Propiedades** **COMPRAVENTA**

Tomo: 19

No. Inscripción: 3999

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234304 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 0 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA FREIRE GUTIERREZ

Solicitante: RUC-0990[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20256006		$ 17,63

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea + Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), los titulares de dominio o condominio (total o porcentual), el título conjunto (partes de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que sólo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará al archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de solicitud del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica o su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que suspende la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0994448869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PUBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898288

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8032-009-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639322

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

p. + Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link:
www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil


ESPACIO EN BLANCO


ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante			
Cédula :	0993248207001	Certificado Nº :	2025 - 284738
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 16:02
Código Catastral :	048-8032-009-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8032	9	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	SIN NOTARIA	5509	21-FEB-2020	3999	665702

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE: CALLE PUBLICA	CON 7.00 mts.	SUR: SOLAR 14	CON 7.00 mts.	FORMA DEL SOLAR: REGULAR
ESTE: SOLAR 10	CON 14.00 mts.	OESTE: SOLAR 8	CON 14.00 mts.	ÁREA SOLAR: 98.00

AVALUO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	VIGENCIA

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
*MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANISTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciban este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA FREIRE GUTIERREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234305

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8032-009-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8032-009-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 9, DE LA MANZANA 8032, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 14, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 10, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 8, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Sur:	SOLAR 14, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 10, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 8, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	Alumbrado:	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	Alcantarillado:	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	Agua Potable:	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	Red Telefónica:	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	Pavimentación:	NO
Estado:	VACIO	Bordillo:	NO
Uso:	S/I	Acera:	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991449[illegible]-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255096		$ 17,63

Pag.: 1 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 | 2025/abr./14 | Tomos Separados | APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 3, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Ónix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960006220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 | 2025/ene./13 | Negativas | APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 3 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 Propiedades ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo: 54

No. Inscripción: 25890

No. Repertorio: 66801

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Vigésima Tercera

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 2021/nov./19 -

Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214,45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (654,51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 Propiedades COMPRAVENTA

Tomo: 19

No. Inscripción: 3999

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234305 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991446869001 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2025 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,53

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el Instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN.

En el caso de detectar información errónea que conste este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.registroguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Tramites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas administrativas que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gama de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles) y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de uso, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que sólo otorgan el goce una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca e, interrelaciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0991446889001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20265006		$ 17,03

Pag.: 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898295

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8032-010-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-039323

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

p. + Adic: $4.44 Coactiva: $0.00

Recargo: $0.00 Descuento: $0.14 TOTAL: $4.31

PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDENADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA
PEDRE GUTIERREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº : 2025 - 284741
Cédula / Nombre :	0993248207001 FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión : 10/DIC/2025 - 15:04
Código Catastral :	048-8032-010-0-0-0-1	Válido Hasta : 08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8032	10	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGUN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	5509	14-ABR-2025	3999	665718

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE: CALLE PUBLICA	CON: 7.00 mts.	SUR: SOLAR 11	CON: 7.00 mts.	FORMA DEL SOLAR: REGULAR	
ESTE: SOLAR 11	CON: 14.00 mts.	OESTE: SOLAR 9	CON: 14.00 mts.	AREA SOLAR: 98.00	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALÚO DE CONSTRUCCIÓN

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: —

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
VIGENCIA

OBSERVACIONES:
Usuario: NITURRALDEG
"MEDIANTE OFICIO SNG-AAA-2023-04204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a transferatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA TORRE GUTIÉRREZ
NOTARIA


ESPACIO EN BLANCO


ESPACIO EN BLANCO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234306

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8032-010-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8032-010-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 10, DE LA MANZANA 8032, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 13, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 11, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 9, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Sur:	SOLAR 13, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 11, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 9, con 14.0000 mts.
Área en Escrituras:	98.00 mts2.
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL
Estado:	VACIO
Uso:	S/I
Frente en Escritura:	7.00 mts
Frente 1:	7.00 mts
Frente 2:	0.00 mts
Frente 3:	0.00 mts
Frente 4:	0.00 mts

Alumbrado:	NO
Alcantarillado:	NO
Agua Potable:	NO
Red Telefónica:	NO
Pavimentación:	NO
Bordillo:	NO
Acera:	NO

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCIA

Solicitante: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20259000		$ 17,60

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Proj./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público, \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR; el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2. de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3969	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25690	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 Negativas APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

Solicitante
RUC-0991446863001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A

Uso
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 57.83

Pag: 2 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón: Guayaquil
Origen: Notaria Vigésima Tercera
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación: \nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanistico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanistica del Proyecto Urbanistico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. Maria Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaria Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
RUC-0991[illegible]001 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255008		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 **2021/dic./23** **Propiedades** **ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES**

Tomo: 54
No. Inscripción: 25890
No. Repertorio: 56801
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Vigésima Tercera
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2021/nov./19 -
Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Rocalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810); y al levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (170.30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906.97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 **2020/feb./21** **Propiedades** **COMPRAVENTA**

Tomo: 19
No. Inscripción: 3999

Solicitante:
RUC-0991445868001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor
31/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20253005		$ 17,63

Pag.: 4 de 8

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	

Partes:

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un período de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234306 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 61 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitado:				Uso:	
RUC:	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.			INSTITUCIONES PÚBLICAS	
Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20256006		$ 17,63

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea + Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas intervinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, notificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o parcial), el título causal (partes de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles), y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca, e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalda la actualización del dato registral.

Solicitante
RUC-0994448869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago.	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2025 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag. 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898318

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8032-011-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639324

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $4,280.64

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.85	0.84
CUERPO DE BOMBEROS	0.11	0.11
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.11	0.11
CONTB. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.48	1.48

p. + Adic:	$5.09	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.16	TOTAL:	$4.94

PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA DICIA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante			
Cédula :	0993248207001	Certificado Nº :	2025 - 284744
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 16:06
Código Catastral :	048-8032-011-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA Y CALLE PUBLICA	8032	11	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	5509	14-ABR-2025	3999	665777

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE: CALLE PUBLICA	CON: 8.00 mts.	SUR: SOLAR 12	CON: 8.00 mts.	FORMA DEL SOLAR: REGULAR
ESTE: CALLE PUBLICA	CON: 14.00 mts.	OESTE: SOLAR 10	CON: 14.00 mts.	ÁREA SOLAR: 112.00

AVALUO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********35,084.00

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********35,084.00

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	—	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	VIGENCIA

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
*MEDIANTE OFICIO SMO-AAA-2023-0-0204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANISTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que receptan este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cuarta Guayaquil
AB. MARIA LOPEZ PRESIDE GUTIÉRREZ
NOTARIA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234307

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8032-011-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8032-011-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 11, DE LA MANZANA 8032, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 8,00 METROS. SUR: SOLAR 12, CON 8,00 METROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 10, CON 14,00 METROS. ÁREA: 112,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 8.0000 mts.
Sur:	SOLAR 12, con 8.0000 mts.
Este:	CALLE PUBLICA, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 10, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	112.00 mts2.	Alumbrado:	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	Alcantarillado:	NO
Área en Levantamiento:	112.00 mts2.	Agua Potable:	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	Red Telefónica:	NO
Tipo de Terreno:	ESQUINERO	Pavimentación:	NO
Estado:	VACIO	Bordillo:	NO
Uso:	S/I	Acera:	NO
Frente en Escritura:	8.00 mts		
Frente 1:	8.00 mts		
Frente 2:	14.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: [redacted]
RUC-0991446[redacted]001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Mesino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0992348207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 Negativas APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE CHIRIBOGA NOTARIA

Solicitante: RUC-0991445869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:36	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20259000		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993240207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 **Propiedades** ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo: 54

No. Inscripción: 25680

No. Repertorio: 56801

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Vigésima Tercera

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 2021/nov./19 -

Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y al levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (654.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 **Propiedades** COMPRAVENTA

Tomo: 18

No. Inscripción: 3999

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	

Partes:

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un período de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234307 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa conexa.

Solicitante:
RUC-0991445869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20256006		$ 17.63

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.pgguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES.

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o utilizan datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), los titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles), y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255005		$ 17,63

Pág.: 5 de 5

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898426

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8033-001-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639336

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $4,280.64

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.85	0.84
CUERPO DE BOMBEROS	0.11	0.11
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.11	0.11
CONTB. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.48	1.48

p. + Adic:	$5.09	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.16	TOTAL:	$4.94

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO | TESORERO | COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
Ab. María Lucía Iribe Gutiérrez
Notaria

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DICAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº :	2025 - 284748
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 16:08
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta :	08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8033-001-0-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8033	1	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TITULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	5509	14-ABR-2025	3999	665779

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE CALLE PUBLICA	CON 8.00 mts.	SUR SOLAR 22	CON 8.00 mts.	FORMA DEL SOLAR REGULAR	
TE LAR 2	CON 14.00 mts.	OESTE LIMITE ETAPA	CON 14.00 mts.	AREA SOLAR 112.00	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********35,084.00

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********35,084.00

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	
		VIGENCIA	

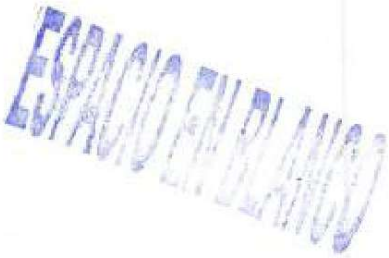
OBSERVACIONES:

Usuario: NSTUPIGALDEO
MEDIANTE OFICIO OMG-AAA-2023-04284 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

* Este documento NO certifica la propiedad del bien.
* Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.


ESPACIO EN BLANCO


ESPACIO EN BLANCO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234308

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8033-001-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8033-001-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 1, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 8,00 METROS. SUR: SOLAR 22, CON 8,00 METROS. ESTE: SOLAR 2, CON 14,00 METROS. OESTE: LIMITE ETAPA, CON 14,00 METROS. ÁREA: 112,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 8.0000 mts.
Sur:	SOLAR 22, con 8.0000 mts.
Este:	SOLAR 2, con 14.0000 mts.
Oeste:	LIMITE ETAPA, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	112.00 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	112.00 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	8.00 mts		
Frente 1:	8.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991448[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255009		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 - 2026/abr./14 - Tomos Separados - APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se inscribió en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público, \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Lauda S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix, \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Marillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	436	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 - 2025/ene./13 - Negativas - APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaria Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativo, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanistico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanistica del Proyecto Urbanistico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. Maria Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaria Vigésima Tercera Cantón Guayaquil

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993240207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 - 2021/dic./23 - Propiedades - ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo: 54

No. Inscripción: 25890

No. Repertorio: 56801

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Vigésima Tercera

Oficio: -

Escr/Proj/Res.: 2021/nov./19 -

Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Lauda S.A. Laudasa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE. Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2).

Partes:

Propietario	0993218207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 - 2020/feb./21 - Propiedades - COMPRAVENTA

Tomo: 19

No. Inscripción: 3999

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.zpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234306 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil AB. MARIA LUCIA ZAPIRE GUTIERREZ NOTARIA

Solicitante: RUC-0991446[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 5 de 5

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral rectifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, modificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles), y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipotecaria, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará al archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 11.63

Pag: 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898445

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8033-002-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639337

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTB. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

p. + Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando el siguiente link:
www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA
FACIAS GUTIERREZ
NOTARIA


ESPACIO EN BLANCO
ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº :	2025 - 284750
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 16:09
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta :	08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8033-002-0-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8033	2	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	5509	14-ABR-2025	3999	665719

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE CALLE PUBLICA	CON 7.00 mts.	SUR SOLAR 21	CON 7.00 mts.	FORMA DEL SOLAR REGULAR	
ESTE LAR 3	CON 14.00 mts.	OESTE SOLAR 1	CON 14.00 mts.	ÁREA SOLAR 98.00	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALÚO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALÚO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	
		VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

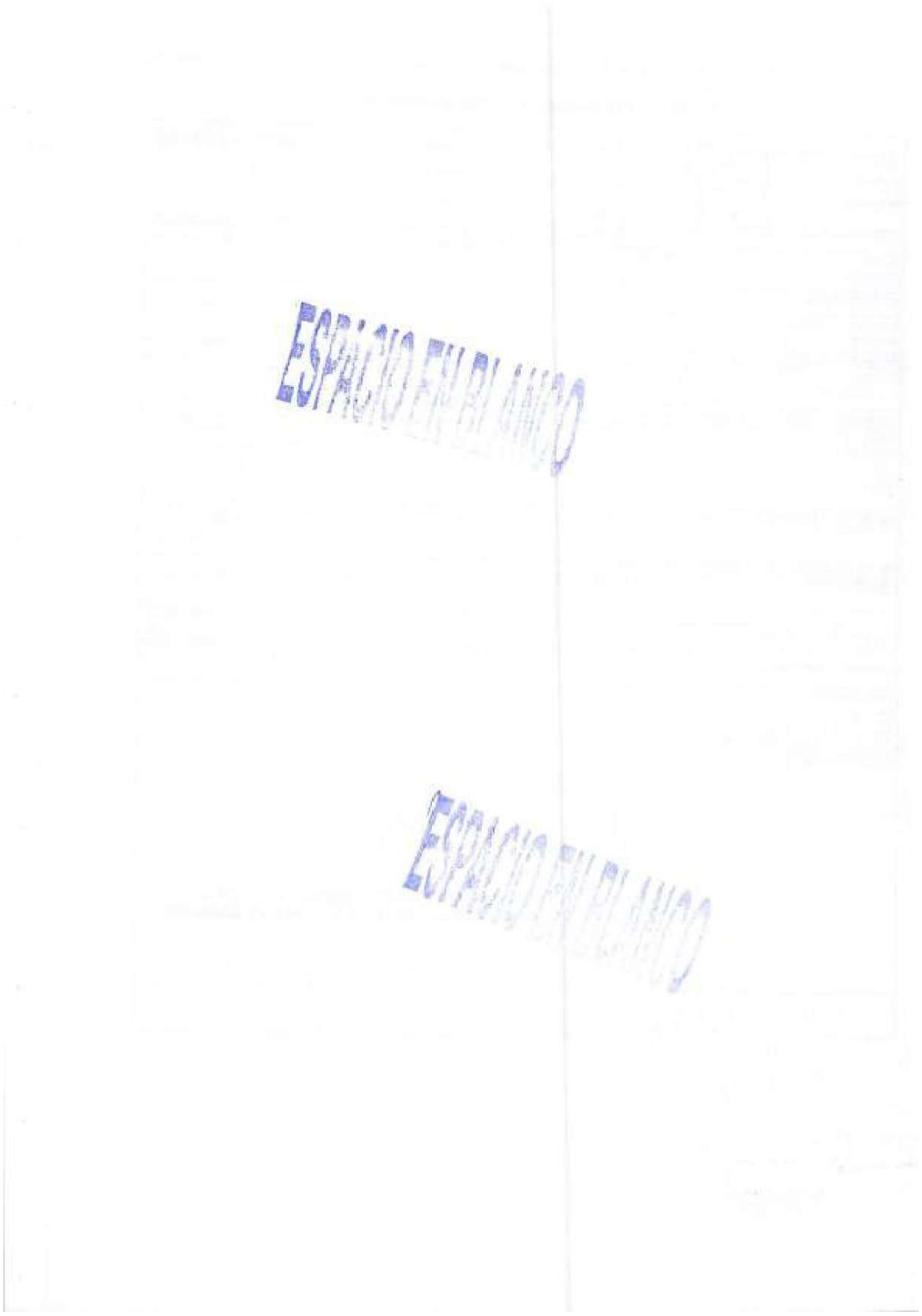
Usuario: MSTURRALDES
MEDIANTE OFICIO SMG-AMA-2023-04204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que acepten este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitecatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA TERÁN GUTIÉRREZ
NOTARÍA


ESPACIO EN BLANCO
ESPACIO EN BLANCO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234309

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8033-002-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8033-002-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 2, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 21, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 3, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 1, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Sur:	SOLAR 21, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 3, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 1, con 14.0000 mts.
Área en Escrituras:	98.00 mts2.
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL
Estado:	VACIO
Uso:	S/I
Frente en Escritura:	7.00 mts
Frente 1:	7.00 mts
Frente 2:	0.00 mts
Frente 3:	0.00 mts
Frente 4:	0.00 mts

Alumbrado:	NO
Alcantarillado:	NO
Agua Potable:	NO
Red Telefónica:	NO
Pavimentación:	NO
Bordillo:	NO
Acera:	NO

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
RUC-0981456859001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 1 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 Negativas APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. Maria Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la Inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
RUC-0991[illegible]

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 3 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 **Propiedades:** **ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES**

Tomo:	54
No. Inscripción:	25890
No. Repertorio:	56801
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc/Pro/Res.:	2021/nov./19 -
Observación:	ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR- Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906.97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 - **Propiedades:** **COMPRAVENTA**

Tomo:	19
No. Inscripción:	3999

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un período de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234309 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 [illegible] de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Tercera Guayaquil

Solicitante:				Uso:	
RUC-0991[illegible]001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.				INSTITUCIONES PÚBLICAS	
Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20256006		$ 17,63

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles), y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Sol chanto:
RUC-0891446889001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud.	No. Comprobante de Pago:	Valor.
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20265000		$ 17,53

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898474

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-6033-003-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639338

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTB. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

Ip. + Adic: $4.44 Coactiva: $0.00

Recargo: $0.00 Descuento: $0.14 TOTAL: $4.31

PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA CECILIA
FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECIM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº :	2025 - 284754
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 16:11
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta :	08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8033-003-0-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8033	3	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665678

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE CALLE PUBLICA	CON 7.00 mts.	SUR SOLAR 28	CON 7.00 mts.	FORMA DEL SOLAR REGULAR	
ESTE LAR 4	CON 14.00 mts.	OESTE SOLAR 2	CON 14.00 mts.	AREA SOLAR 98.00	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALÚO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCION: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	—	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	
		VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

Usuario: FITORRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04304 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima
Cuarta Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA


ESPACIO EN BLANCO
ESPACIO EN BLANCO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234310

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8033-003-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8033-003-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 3, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 20, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 4, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 2, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Sur:	SOLAR 20, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 4, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 2, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	Alumbrado:	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	Alcantarillado:	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	Agua Potable:	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	Red Telefónica:	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	Pavimentación:	NO
Estado:	VACIO	Bordillo:	NO
Uso:	S/I	Acera:	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA FREIRE GUTIERREZ

Solicitante: RUC-0914[illegible]-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha/Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 1 de 8

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Proj./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrito por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. Mena Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960300220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	430	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 Negativas APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanistico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanistica del Proyecto Urbanistico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. Maria Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del articulo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del articulo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Tercera Guayaquil

Solicitante: FREIRE GUERRERO [illegible] NOTARIA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
RUC-0991[illegible]

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255008		$ 17,63

Pag.: 3 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 **Propiedades** ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo: 84

No. Inscripción: 25890

No. Repertorio: 56801

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Vigésima Tercera

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 2021/nov./18 -

Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusula tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Lauda S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906.97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 **Propiedades** COMPRAVENTA

Tomo: 19

No. Inscripción: 3999

Solicitante:
RUC-0991448669001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255026		$ 17.60

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234310 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3, inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991448869001 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255008		$ 17,63

Pag.: 5 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del inmueble, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), o título causal (gravamen de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y fax que sólo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0991448669001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255606		$ 17,53

Pag. 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898485

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8033-004-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639339

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

Ip. + Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
ABG. PATRICIA LUCIA
FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA


ESPACIO EN BLANCO
ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº :	2025 - 284757
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 16:12
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO		
Código Catastral :	048-8033-004-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8033	4	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	5509	14-ABR-2025	3999	665732

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE CALLE PUBLICA	CON 7.00 mts.	SUR SOLAR 19	CON 7.00 mts.	FORMA DEL SOLAR REGULAR
ESTE SOLAR 5	CON 14.00 mts.	OESTE SOLAR 3	CON 14.00 mts.	ÁREA SOLAR 98.00

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALÚO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN		
			VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

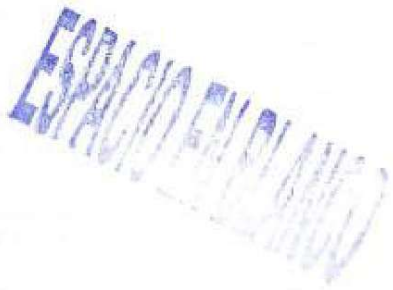
Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-0H204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANISTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

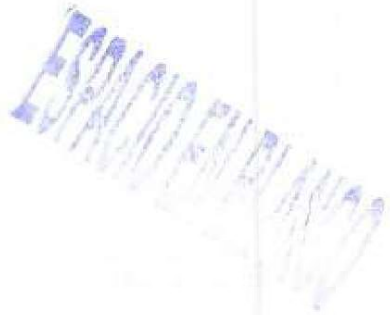
ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que receptan este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que conste en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima Camión Guayaquil
AB. MARIA LUCIA FREIRE GUTIÉRREZ NOTARIA


ESPACIO EN BLANCO


ESPACIO EN BLANCO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234311

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8033-004-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8033-004-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 4, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 19, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 5, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 3, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Sur:	SOLAR 19, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 5, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 3, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	Alumbrado:	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	Alcantarillado:	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	Agua Potable:	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	Red Telefónica:	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	Pavimentación:	NO
Estado:	VACIO	Bordillo:	NO
Uso:	S/I	Acera:	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil AB. MARIA JUSTA ... NOTARIA

Solicitante: RUC-[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 [illegible]	[illegible]/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 1 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Escr./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de Inscripción con sustento en los siguientes documentos. \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (s), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248297001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 Negativas APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Pleno Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil

Solicitante:
RUC-0991446826001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20256006		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 **Propiedades** **ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES**

Tomo: 54
No. Inscripción: 25890
No. Repertorio: 56801
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaria Vigésima Tercera
Oficio: -
Esc./Proj./Res.: 2021/nov./19 -
Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusula tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Lauda S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos en su voz representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906.97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 **Propiedades** **COMPRAVENTA**

Tomo: 19
No. Inscripción: 3999

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	

Partes:

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234311 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Tercera Guayaquil
AB. MARÍA LUISA PEÑAHERRERA MORENO NOTARIA

Solicitante: RUC-0991482[illegible]001 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN.

En el caso de solicitar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.registrodeguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las limitaciones de dominio o gravámenes (total o parcialmente), el título causal (formas de actos jurídicos o negocios jurídicos inscribibles), y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una obligación indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; o, inembargabilidades comprendidas en impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Deberán incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral

Solicitante:
RUC-0992446880001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Step:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor:
19/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255005		$ 17,63

Pag.: 5 de 5

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898495

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8033-005-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639340

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

Sp. + Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA
PADILLA GUTIÉRREZ
NOTARIA



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº :	2025 - 284759
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 16:14
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta :	08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8033-005-0-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8033	5	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TITULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	5509	14-ABR-2025	3999	665761

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE: CALLE PUBLICA	CON: 7.00 mts.	SUR: SOLAR 10	CON: 7.00 mts.	FORMA DEL SOLAR: REGULAR	
ESTE: LAR 6	CON: 14.00 mts.	OESTE: SOLAR 4	CON: 14.00 mts.	ÁREA SOLAR: 98.00	

AVALUO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALÍCUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	
		VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

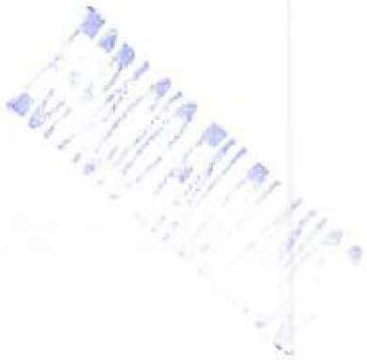
Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-1H284 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANISTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas o/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal: https://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234312

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8033-005-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8033-005-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 5, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 18, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 6, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 4, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Sur:	SOLAR 18, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 6, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 4, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: [illegible]
RUC-0992[illegible]PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión	Fecha y Hora de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/12/2025 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255008		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados: **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público, \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Roquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3990	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 **Negativas:** **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil

Solicitante:
RUC-0991449855001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255806		$ 17,63

Pag.: 3 de 0

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 **Propiedades** ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo: 54

No. Inscripción: 25890

No. Repertorio: 55801

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Vigésima Tercera

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 2021/nov./19 -

Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, emensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y un centímetros (645.51 mts), y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906.97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 **Propiedades** COMPRAVENTA

Tomo: 19

No. Inscripción: 3999

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	

Partes:

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Esta documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un período de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHE-2025-00023432 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 literal 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil

Solicitante:				Uso:	
RUC-0991445830001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.				INSTITUCIONES PÚBLICAS	
Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

colocable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, edificación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las diversidades de dominio o condominio (total o personal), el título causal (gravamen de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprometiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

1

Solicitante:				Uso:	
RUC-0991448659001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.				INSTITUCIONES PÚBLICAS	
Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 8 de 8

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898512

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8033-006-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639341

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTB. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

Ip. + Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA
NOTARÍA



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante			
Cédula :	0993248207001	Certificado Nº :	2025 - 284763
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 16:15
Código Catastral :	048-8033-006-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8033	6	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TITULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscrip./An.	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665643

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
CALLE PUBLICA	7.00 mts.	SOLAR 17	7.00 mts.	REGULAR
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR
LAR 7	14.00 mts.	SOLAR 5	14.00 mts.	98.00

AVALUO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HOR. (ZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	
		VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

Usuario: METURIALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AM-2023-0409H DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado solo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad y/o bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA



PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234313

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8033-006-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8033-006-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 6, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 17, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 7, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 5, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Sur:	SOLAR 17, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 7, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 5, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUIÑEZ NOTARIA

Solicitante: RUC-0991446860001 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 1 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 **Tomos Separados** **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos. \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A, Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana Garcés Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 **Negativas** **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil AB. MARÍA TATIANA GARCÍA PLAZA NOTARIA

Solicitante: RUC-0991448[illegible]01 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255008		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 Propiedades ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo: 54

No. Inscripción: 25890

No. Repertorio: 56901

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Vigésima Tercera

Oficio: -

Esc./Proj./Res.: 2021/nov./19 -

Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusula tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214,45Mts), por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 Propiedades COMPRAVENTA

Tomo: 19

No. Inscripción: 3999

Solicitante: RUC-0991446860001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Usu. INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255026		$ 37,68

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234313 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MAÑA INCIA NEIRE GUTIERREZ

Solicitante: RUC-0991[illegible]-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

expresiva, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles), y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la Hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del dominio inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0901446865001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20258005		$ 17.50

Pag.: 5 de 9

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898524

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8033-007-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639342

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

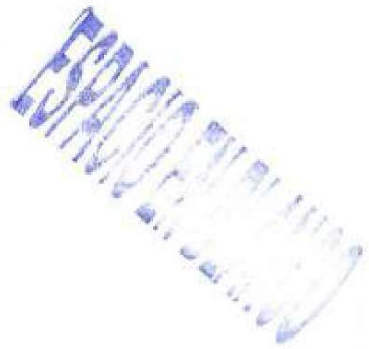
	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0,74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

Sp. + Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO | TESORERO | COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link:
www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº :	2025 - 284768
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 10:17
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta :	08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8033-007-0-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8033	7	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665631

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
CALLE PUBLICA	7.00 mts.	SOLAR 16	7.00 mts.	REGULAR
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR
SOLAR 8	14.00 mts.	SOLAR 6	14.00 mts.	98.00

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: ---

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
VIGENCIA

OBSERVACIONES:

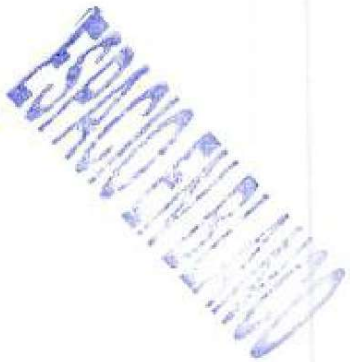
Usuario: MITURRALDEG
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-0450N DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANIZADO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

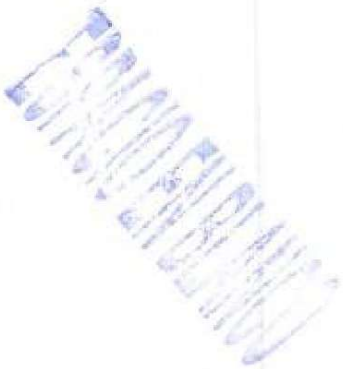
ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciban este documento, considerar lo siguiente: El certificado solo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec.

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitecatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
Ab. María Inés Freire Gutiérrez
NOTARIA





PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234314

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8033-007-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8033-007-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 7, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 16, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 8, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 6, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Sur:	SOLAR 16, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 8, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 6, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil AS. MARÍA LUCÍA ORTIZ GUTIÉRREZ NOTARIA

Solicitante: RUC-0001[illegible]-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 · 2025/abr./14 · Tomos Separados · APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaria Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \nln 5 : practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \nln 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \nln 2.- Resolución No. SMG-OAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \nln 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \nln Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana Garcés Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 · 2025/ene./13 · Negativas · APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240801023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil

Solicitante:				Uso:	
RUC-0991445380001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.				INSTITUCIONES PÚBLICAS	
Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 **Propiedades** ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo: 54
No. Inscripción: 25890
No. Repertorio: 56801
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Vigésima Tercera
Oficio: -
Esc./Proj./Res.: 2021/nov./19 -
Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la clausual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con seiscientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 **Propiedades** COMPRAVENTA

Tomo: 19
No. Inscripción: 3999

Solicitante:
RUC-0991445889001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 8:34	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,89

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un período de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234314 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA FREIRE GUTIERREZ NOTARIA

Solicitante: RUC-0991446[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 5 de 8

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las enmiendas de dominio o condominio (total o parcialidad), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inmobiliarias), y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que sólo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los inconvenientes legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del Titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Cant. de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17.83

Pag. 8 de 8

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898558

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX **CÓDIGO:** 048-8033-008-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639343 **CLASIFICACIÓN:** F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56 **TARIFA:** 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

p. + Adic: $4.44 Coactiva: $0.00

Recargo: $0.00 Descuento: $0.14 TOTAL: $4.31

PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA FRIAS GUERRERO
NOTARIA


ESPACIO EN BLANCO


ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante			
Cédula :	0993248207001	Certificado N° :	2025 - 284770
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 16:19
Código Catastral :	048-8033-008-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8033	8	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665683

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TITULO DE PROPIEDAD

NORTE: CALLE PUBLICA	CON: 7.00 mts.	SUR: SOLAR 15	CON: 7.00 mts.	FORMA DEL SOLAR: REGULAR	
ESTE: SOLAR 9	CON: 14.00 mts.	OESTE: SOLAR 7	CON: 14.00 mts.	AREA SOLAR: 98.00	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS :

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	—	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	
		VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURALDBO
MEDIANTE OFICIO SM2-AAA-2023-04004 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cuarta Guayaquil
AB. MARIA LUCIA VERA GUTIERREZ
NOTARIA



PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234315

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8033-008-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8033-008-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 8, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 15, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 9, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 7, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Sur:	SOLAR 15, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 9, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 7, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	Alumbrado:	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	Alcantarillado:	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	Agua Potable:	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	Red Telefónica:	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	Pavimentación:	NO
Estado:	VACIO	Bordillo:	NO
Uso:	S/I	Acera:	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Solicitante: RUC-0991446809001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,53

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 **2025/abr./14** **Tomos Separados** **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público, \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (c), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25990	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 **2025/ene./13** **Negativas** **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanistico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanistico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. Maria Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil
AB. MARÍA JULIA FREIRE CUEVA
NOTARIA

Solicitante: RUC-0991448889001 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:	Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 Propiedades ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo:	54
No. Inscripción:	25090
No. Repertorio:	56801
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2021/nov./19 -
Observación:	ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusula tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705.90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906.97 m2).

Partes:	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 Propiedades COMPRAVENTA

Tomo:	19
No. Inscripción:	3999

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234315 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCIA PIEDRE GUERRERO
NOTARIA

Solicitante: RUC-0991[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.				Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS	
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:35	Fecha de Vencimiento: 11/03/2026 13:35	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20255006	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el Instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN.

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.registrodelapropiedadguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o circunstancias jurídicas sobrevinientes que al acaecer a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las características de carácter condominio (total o porcentual), el título causal (partes de actos jurídicos o naturalezas jurídicas inscribibles), y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo pongan gravar una obligación hipotecaria en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca, y, prohibiciones comprendiendo los mandamientos legales judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0991448889001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor
13/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17.63

Pag: 5 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898570

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-0033-009-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639344

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

Ip. + Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

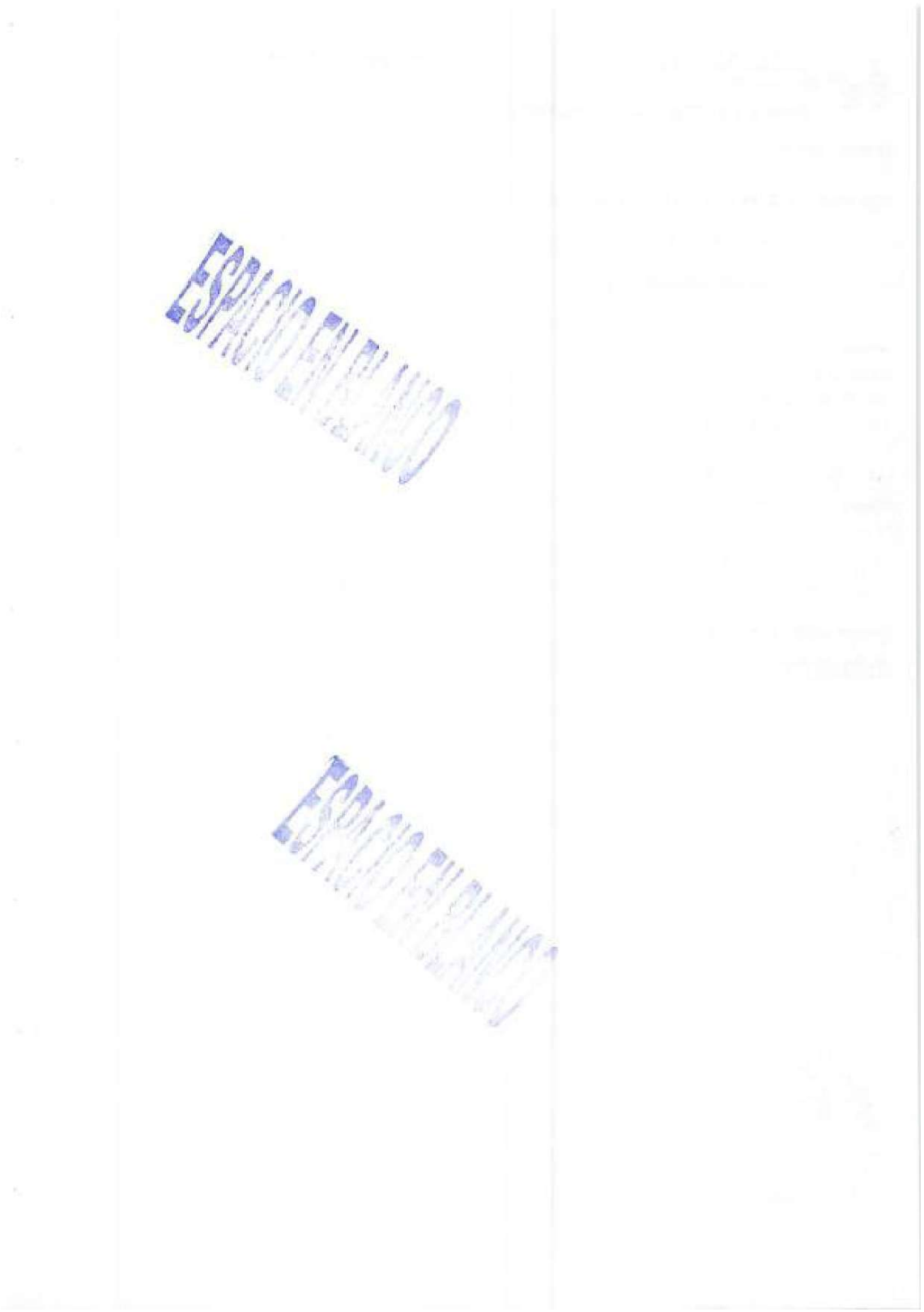
TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobado ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº :	2025 - 284774
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 16:20
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta :	08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8033-009-0-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8033	9	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	5509	14-ABR-2025	3999	665737

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
CALLE PUBLICA	7.00 mts.	SOLAR 14	7.00 mts.	REGULAR
ESTE	CON	OESTE	CON	AREA SOLAR
SOLAR 10	14.00 mts.	SOLAR 8	14.00 mts.	98.00

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALÚO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALÚO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	
		VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

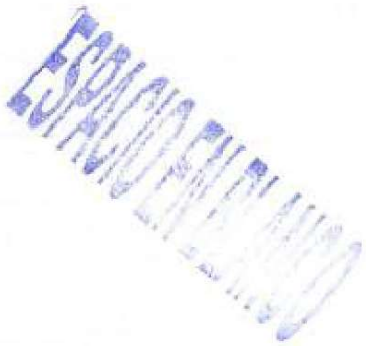
Usuario: MITURRALDED
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-0420H DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicos o privados y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234316

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8033-009-0-0-0

El/La Registradora de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8033-009-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 9, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 14, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 10, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 8, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Sur:	SOLAR 14, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 10, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 8, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	Alumbrado:	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	Alcantarillado:	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	Agua Potable:	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	Red Telefónica:	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	Pavimentación:	NO
Estado:	VACIO	Bordillo:	NO
Uso:	S/I	Acera:	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Proj./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se inscribe este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (o), suscrita por el Abg. Ruslo Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude SA. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde o Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plan Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administracn e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3998	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 Negativas APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación del documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con llava la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante:		Uso:			
RUC-0991448802001/PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.		INSTITUCIONES PÚBLICAS			
Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - HP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,03

Pag.: 3 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:				
	Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 - 2021/feb./21 - Propiedades - **ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES**

Tomo:	54
No. Inscripción:	25890
No. Repertorio:	56801
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2021/nov./19 -
Observación:	ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusula tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y un centímetros (654.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2).

Partes:				
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 - 2020/feb./21 - Propiedades - **COMPRAVENTA**

Tomo:	19
No. Inscripción:	3999

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil validos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234316 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 5 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA ... GUAYAQUIL

Solicitante: RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2025 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255008		$ 17,63

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.registropropiedadguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el nombre (descripción, modificación catastral, de linderación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título genera figuras de estas jurídicas o situaciones jurídicas inscribibles; y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo alcancen al variar una valoración indirecta en caso de su pago de la obligación principal, como la hipoteca: a. Inscripciones comprendiendo los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0991445869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255806		$ 17,53

Pag.: 6 de 8

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898575

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX **CÓDIGO:** 048-8033-010-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639345 **CLASIFICACIÓN:** F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56 **TARIFA:** 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

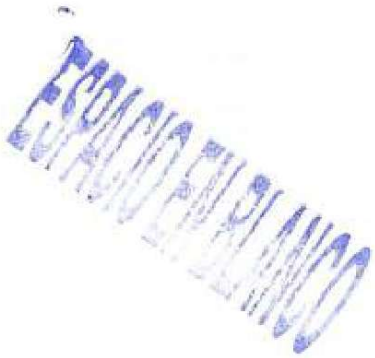
Ip. + Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

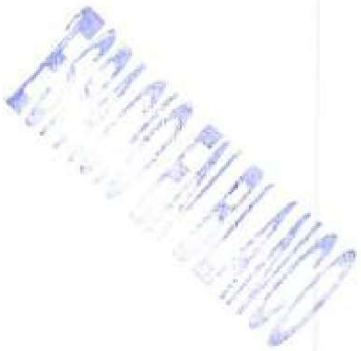
DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil


ESPACIO EN BLANCO


ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante			
Cédula :	0993248207001	Certificado Nº :	2025 - 284776
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 16:22
Código Catastral :	048-8033-010-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8033	10	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665585

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR	
CALLE PUBLICA	7.00 mts.	SOLAR 13	7.00 mts.	REGULAR	
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR	
LAR 11	14.00 mts.	SOLAR 9	14.00 mts.	98.00	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: —

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
VIGENCIA

OBSERVACIONES:

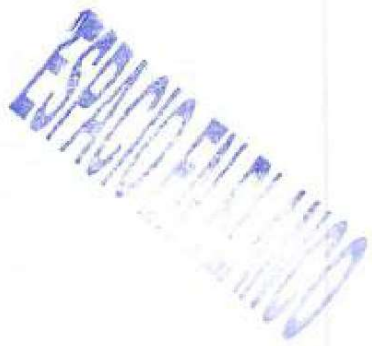
Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SNG-AAA-2023-04334 DEL 03 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

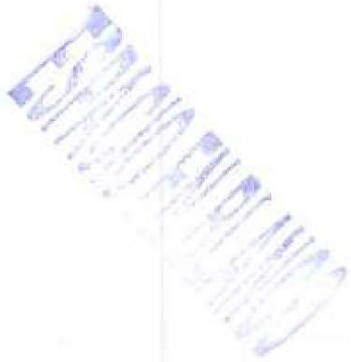
ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciban este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
Ab. María Lucía Freire Gutiérrez
Notaria





PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234317

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8033-010-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8033-010-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 10, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 13, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 11, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 9, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Sur:	SOLAR 13, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 11, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 9, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991446[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 1 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 | 2025/abr./14 | Tomos Separados | APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Heredia Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993246207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25880	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 | 2025/ene./13 | Negativas | APROBACIÓN DE URBANIZACIÓ

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: al Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil

Solicitado por:
RUC: [illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255008		$ 17,83

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 - 2021/dic./23 - Propiedades - ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo: 54
No. Inscripción: 25890
No. Repertorio: 56801
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Vigésima Tercera
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2021/nov./19
Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214,45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645,51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 - 2020/feb./21 - Propiedades - COMPRAVENTA

Tomo: 19
No. Inscripción: 3999

Solicitante:
RUC-0901440869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor
11/12/2025 13:35	15/03/2026 13:35	MATRIZ - HP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag. 4 de 5

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaria Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	

Partes:

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234317 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991448[illegible]-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.				Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS	
Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255008		$ 17,83

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevenientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, modificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), los titularizados de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles), y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de poca, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; o, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante: RUC-0901446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión.	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión.	No. de Solicitud.	No. Comprobante de Pago.	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898591

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX **CÓDIGO:** 048-0033-011-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES AÑO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639346 **CLASIFICACIÓN:** F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $4,260.64 **TARIFA:** 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.85	0.84
CUERPO DE BOMBEROS	0.11	0.11
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.11	0.11
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.48	1.48

Imp. + Adic:	$5.09	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.16	TOTAL:	$4.94

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO


ESPACIO EN BLANCO


ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante			
Cédula :	0993248207001	Certificado Nº :	2025 - 284779
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 16:24
Código Catastral :	048-8033-011-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzano	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA Y CALLE PUBLICA	8033	11	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	5509	14-AGO-2025	3999	665744

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
CALLE PUBLICA	8.00 mts.	SOLAR 12	8.00 mts.	REGULAR
ESTE	CON	OESTE	CON	AREA SOLAR
CALLE PUBLICA	14.00 mts.	SOLAR 10	14.00 mts.	112.00

AVALUO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********35,084.00

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

AÑO	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********35,084.00

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	
		VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA ENRÍQUEZ GUTIÉRREZ
NOTARIA


ESPACIO EN BLANCO


ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234318

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8033-011-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8033-011-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 11, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARCUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 8,00 METROS. SUR: SOLAR 12, CON 8,00 METROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 10, CON 14,00 METROS. ÁREA: 112,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	CALLE PUBLICA, con 8.0000 mts.
Sur:	SOLAR 12, con 8.0000 mts.
Este:	CALLE PUBLICA, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 10, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	112.00 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	112.00 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	ESQUINERO	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	8.00 mts		
Frente 1:	8.00 mts		
Frente 2:	14.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/C/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

Pag.: 1 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 | 2025/abr./14 | Tomos Separados | APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica esta asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se edicta lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitado por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	35	51
Propietarios	25890	2021/dic./23	35	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	35	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 | 2025/ene./13 | Negativas | APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaria Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUIMARÉ
NOTARIA

Solicitante: RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255006		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:	Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 Propiedades: ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo:	54
No. Inscripción:	25990
No. Repertorio:	56901
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2021/nov./19 -
Observación:	ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Lauda S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214,45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645.51 mts), y, por el OESTE. Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906.97 m2).

Partes:	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 Propiedades: COMPRAVENTA

Tomo:	19
No. Inscripción:	3999

Solicitante: RUC-[illegible]-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255008		$ 17,63

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	

Partes:

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un período de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000204318 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Tercera Guayaquil

Solicitante: RUC-0991448699001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.					Uso: INSTITUCIONES PÚBLICAS	
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:35	Fecha de Vencimiento: 11/03/2026 13:35	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20255008	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17,03	

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de corregir información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.regpuayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea - Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el título (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles), y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que sólo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará al archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:				Uso:	
RUC-0801446868001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A				INSTITUCIONES PUBLICAS	
Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20265000		$ 17,63

Pag. 5 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898597

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX **CÓDIGO:** 04B-8033-012-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639347 **CLASIFICACIÓN:** F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $4,280.64 **TARIFA:** 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.85	0.84
CUERPO DE BOMBEROS	0.11	0.11
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.11	0.11
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.48	1.48

p. + Adic: $5.09 Coactiva: $0.00

Recargo: $0.00 Descuento: $0.16 TOTAL: $4.94

PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA PRIETO GUTIÉRREZ
NOTARIA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DDCAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº :	2025 - 284782
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 16:25
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta :	08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8033-012-0-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA Y CALLE PUBLICA	8033	12	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TITULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	5509	14-ABR-2025	3999	665720

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR	
SOLAR 11	8.00 mts.	CALLE PUBLICA	8.00 mts.	REGULAR	
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR	
CLLE PUBLICA	14.00 mts.	SOLAR 13	14.00 mts.	112.00	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALÍCUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALÚO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********35,084.00

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	ÁREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALÚO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********35,084.00

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	
		VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-0104 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANISTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, constatar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitecatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234319

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8033-012-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8033-012-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 12, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 11, CON 8,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 8,00 METROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 13, CON 14,00 METROS. ÁREA: 112,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 11, con 8.0000 mts.
Sur:	CALLE PUBLICA, con 8.0000 mts.
Este:	CALLE PUBLICA, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 13, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	112.00 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	112.00 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	ESQUINERO	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	8.00 mts		
Frente 1:	8.00 mts		
Frente 2:	14.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante:
RUC-0991446868001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES PÚBLICAS

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20256006		$ 17,63





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 **2025/abr./14** **Tomos Separados** **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15902-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público, \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Marino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Rosquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]" \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0990248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 **2025/ene./13** **Negativas** **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km, 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil

Solicitante:				Uso:	
RUC-0991448[illegible]001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.				INSTITUCIONES PÚBLICAS	
Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255086		$ 17.63





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº :	2025 - 284785
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 16:27
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta :	08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8033-013-0-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8033	13	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665672

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE: SOLAR 10	CON 7.00 mts.	SUR: CALLE PUBLICA	CON 7.00 mts.	FORMA DEL SOLAR: REGULAR	
ESTE: LAR 12	CON 14.00 mts.	OESTE: SOLAR 14	CON 14.00 mts.	ÁREA SOLAR: 98.00	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	—	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	
		VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

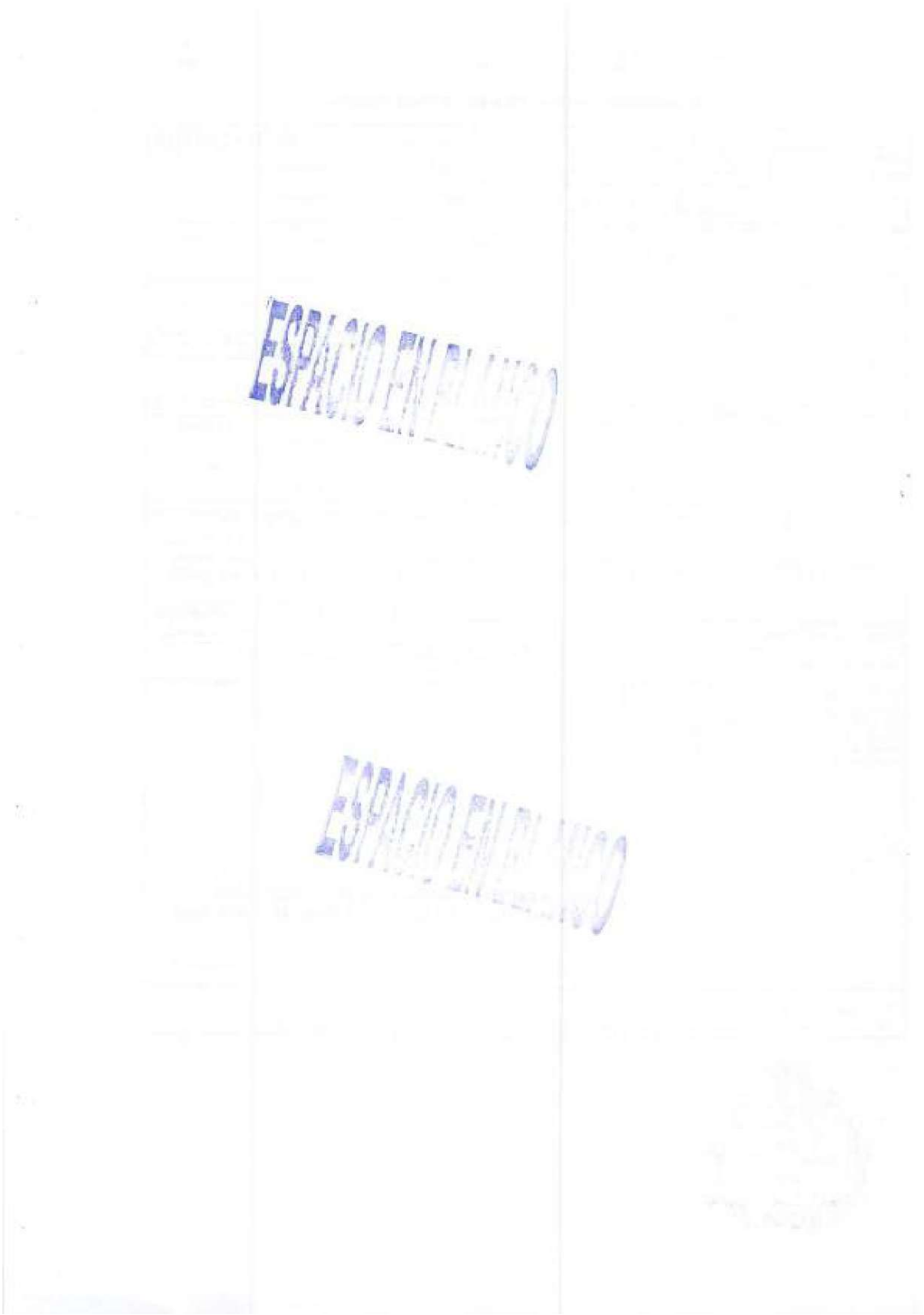
Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-RAA-2023-04204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que acepten este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal https://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
Ab. María Lucía Freire Gutiérrez
NOTARIA


ESPACIO EN BLANCO
ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234320

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8033-013-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8033-013-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 13, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 10, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 12, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 14, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 10, con 7.0000 mts.
Sur:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 12, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 14, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA FREIRE GUTIERREZ

Solicitante: RUC-09914[illegible]-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63165
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[…] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración o Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" […]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25800	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 Negativas APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

Solicitante: RUC-0901445869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 10:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanistico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanistico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. Maria Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitado:
RUC: [illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:36	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17.53

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:				
	Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic/23 Propiedades ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo:	54
No. Inscripción:	26890
No. Repertorio:	56801
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Proj./Res.:	2021/nov/19 -
Observación:	ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE; DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Lauda S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero ocho uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645,51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2).

Partes:				
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb/21	26794	26794

No. 4 2020/feb/21 Propiedades COMPRAVENTA

Tomo:	19
No. Inscripción:	3999

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234320 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA
NOTARIA

Solicitante: RUC-[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.				Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:35	Fecha de Vencimiento: 11/03/2026 13:35	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20255184	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17,63

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el Instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.guayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Títulos.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES.

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al proceder a la propiedad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el linderos (descripción, codificación catastral, del mismo, etc.), el dictar (cambio de nombre y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las divisibilidades de dominio o condominio (bienes por cuota), el título causal (permas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles), y, previamente en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo pongan el título una utilización potencial en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, inhibiciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante
RUC-0981445884001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A

Uso
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Suscripción	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,60

Pag.: 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898644

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX **CÓDIGO:** 048-8033-014-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639349 **CLASIFICACIÓN:** F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56 **TARIFA:** 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

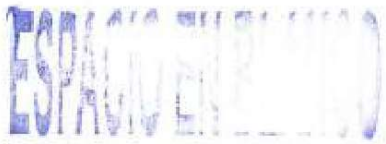
Ap. + Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUERRERO
NOTARÍA









REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/agp./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (o), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laudo S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Marino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25880	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	436	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 - Negativas APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

Solicitante:
RUC-0991445868001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Ligar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20250184		$ 17.63

Pag.: 2 de 8

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
Ab. María Lucía Freire Gutiérrez

Solicitante: RUC-0991445869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/02/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 Propiedades ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo: 54

No. Inscripción: 25890

No. Repertorio: 56801

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Vigésima Tercera

Oficio: -

Esc./Proj./Res.: 2021/nov./19 -

Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214,45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 Propiedades COMPRAVENTA

Tomo: 19

No. Inscripción: 3999

Solicitante:
RUC-0991448589001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 10:35	11/03/2026 10:35	MATRIZ - MP GUAYAQUIL	20250484		$ 17,63

Pag 4 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un período de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234321 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil AB. MARIA LUCIA FERNANDEZ GUTIERREZ NOTARIA

Solicitante: RUC-0991446869[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicables, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de existir información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.registrojagye.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del bien real como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las limitaciones de dominio o condonidad (total o porcentual), el litigio (actual (gama de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles)); y, finalmente en cuanto a limitaciones del derecho o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y más que sobre ellos recaigan o limiten una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca e, inclusive, aquellas que impiden el libre ejercicio de los predimentos legales, judiciales y administrativos.

Para realizar la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0991146865001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	2025518		$ 17.63

Pag.: 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898653

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8033-015-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639350

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTB. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

p. + Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº :	2025 - 284791
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 16:30
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta :	08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8033-015-0-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8033	15	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665647

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR	
SOLAR 8	7.00 mts.	CALLE PUBLICA	7.00 mts.	REGULAR	
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR	
SOLAR 14	14.00 mts.	SOLAR 16	14.00 mts.	98.00	

AVALUO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: ---

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
VIGENCIA

OBSERVACIONES:

Usuario: MTURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04004 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a inventariocatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA CECIL PRIETO GUTIÉRREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO
ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234322

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8033-015-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8033-015-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 15, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 8, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 14, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 16, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 8, con 7.0000 mts.
Sur:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 14, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 16, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	Alumbrado:	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	Alcantarillado:	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	Agua Potable:	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	Red Telefónica:	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	Pavimentación:	NO
Estado:	VACIO	Bordillo:	NO
Uso:	S/I	Acera:	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA
NOTARIA

Solicitante: RUC-0981440[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pag.: 1 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chimboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [.]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Taliana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 Negativas APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

Solicitante:
RUC-0991146885001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/11/2025 13:36	11/03/2025 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,53

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991440[illegible]-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pag.: 3 de 6


ESPACIO EN BLANCO


ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº :	2025 - 284795
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 16:31
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta :	08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8033-016-0-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Sector	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8033	16	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	5909	14-ABR-2025	3999	665757

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE SOLAR 7	CON 7.00 mts.	SUR CALLE PUBLICA	CON 7.00 mts.	FORMA DEL SOLAR REGULAR	
TE LAR 15	CON 14.00 mts.	OESTE SOLAR 17	CON 14.00 mts.	ÁREA SOLAR 98.00	

AVALUO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: —

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
VIGENCIA

OBSERVACIONES:

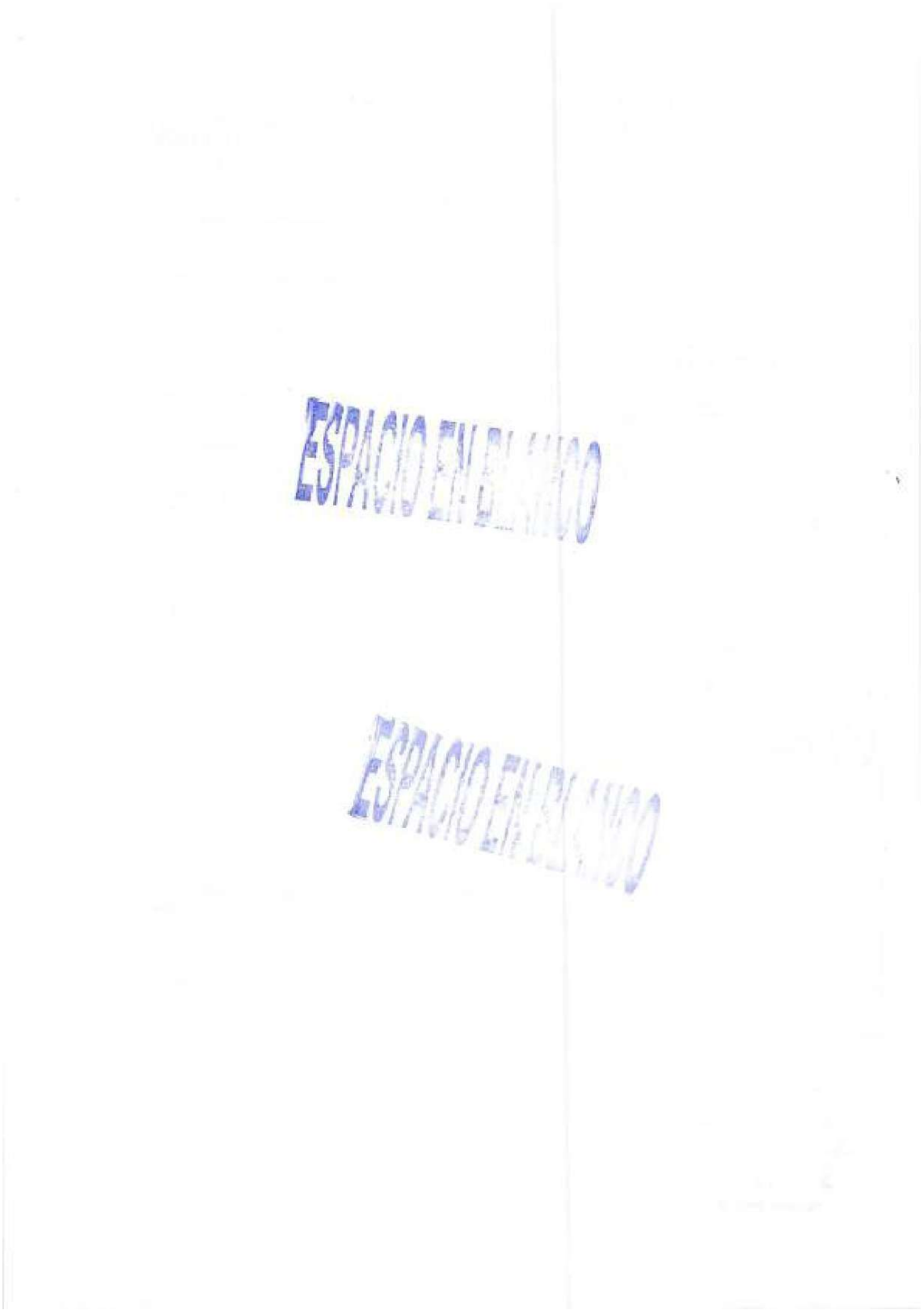
Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2021-04204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2021, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA VERAS GUTIÉRREZ
NOTARIA


ESPACIO EN BLANCO
ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234323

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8033-016-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8033-016-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 16, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 7, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 15, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 17, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 7, con 7.0000 mts.
Sur:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 15, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 17, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	Alumbrado:	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	Alcantarillado:	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	Agua Potable:	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	Red Telefónica:	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	Pavimentación:	NO
Estado:	VACIO	Bordillo:	NO
Uso:	S/I	Acera:	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA FREIRE GUTIERREZ

Solicitante: RUC-0991446[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:35
Fecha de Vencimiento: 11/03/2026 13:35
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20255184
No. Comprobante de Pago:
Valor: $ 17,63

Pag.: 1 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 **Tomos Separados** **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laudo S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 **Negativas** **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA PRIETO GUTIÉRREZ
NOTARIA

Solicitante: RUC-0991446960001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:26	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,53

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 Propiedades ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo: 54

No. Inscripción: 25690

No. Repertorio: 56801

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Vigésima Tercera

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 2021/nov./19 -

Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178.30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705.90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3989	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 Propiedades COMPRAVENTA

Tomo: 19

No. Inscripción: 3899

Solicitante:
RUC-0891446889001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Proj/Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	

Partes:

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15895	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un período de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234323 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 literal 2 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA
NOTARÍA

Solicitante: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
RUC: 0991478885001

Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,83

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.registropropiedadguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombre y apellidos de la persona natural o de la denominación o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes). Las limitaciones de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gama de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles) y, finalmente en cuanto a limitaciones del dominio o de uso, bajo como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que sobre otorgan el título una utilización prolongada en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la carpa de la secretaría privada que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante
RUC-0992144869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago	Valor:
11/12/2025 13:36	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pag. 5 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898667

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8033-017-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639352

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

p. + Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

PARA EL CIUDADANO

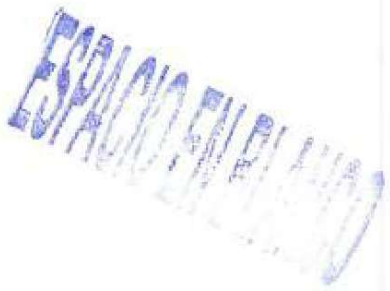
DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link:
www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA
FABRE GUTIÉRREZ
NOTARIA





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante			
Cédula :	0993248207001	Certificado Nº :	2025 - 284797
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 16:34
Código Catastral :	048-8033-017-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8033	17	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665633

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
SOLAR 6	7.00 mts.	CALLE PUBLICA	7.00 mts.	REGULAR
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR
SOLAR 16	14.00 mts.	SOLAR 18	14.00 mts.	98.00

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: ---

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
VIGENCIA

OBSERVACIONES:

Usuario: MTURRIALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04004 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Natasha Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCIA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA





PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234324

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8033-017-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8033-017-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 17, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 6, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 16, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 18, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 6, con 7.0000 mts.
Sur:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 16, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 18, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL
Estado:	VACIO
Uso:	S/I
Frente en Escritura:	7.00 mts
Frente 1:	7.00 mts
Frente 2:	0.00 mts
Frente 3:	0.00 mts
Frente 4:	0.00 mts

Alumbrado:	NO
Alcantarillado:	NO
Agua Potable:	NO
Red Telefónica:	NO
Pavimentación:	NO
Bordillo:	NO
Acera:	NO

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991446869001 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pag.: 1 de 8

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No.: 1 · 2025/abr./14 · Tomos Separados · APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	53185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (a), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[..] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Protonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [..]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	436	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No.: 2 · 2025/ene./13 · Negativas · APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	53185

Solicitante:
RUC-0991446650001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,83

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA
NOTARIA

Solicitante: RUC-0991[illegible]PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES
Fecha y Hora de Entrada: 11/12/2025 13:35
Fecha de Vencimiento: 14/03/2026 13:35
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20255184
No. Comprobante de Pago:
Valor: $ 17,63

Pag.: 3 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 Propiedades ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo: 54
No. Inscripción: 25890
No. Repertorio: 55801
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaria Vigésima Tercera
Oficio: .
Esc./Pro./Res.: 2021/nov./19 -
Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Lauda S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts), por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906.97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 Propiedades COMPRAVENTA

Tomo: 19
No. Inscripción: 3999

Solicitante:
RUC-0901448589001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A
Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17.62

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un período de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234324 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 8 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA

Solicitante: RUC-0991446068001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, tal como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que conlleve a la certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.registrayaq.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o aclaran datos relativos a los elementos del bien real, como el inmueble (descripción, colindantes, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condueñazgo (total o porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles) y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y las que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca, e, interdicciones comprendiéndose las impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalda la actualización del acto registral.

Solicitante:
RUC-0991446860001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Creación:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago:	Valor:
18/12/2025 13:35	17/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pag.: 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898674

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8033-018-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES AÑO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639353

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTB. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

Ip. + Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

TESORERO

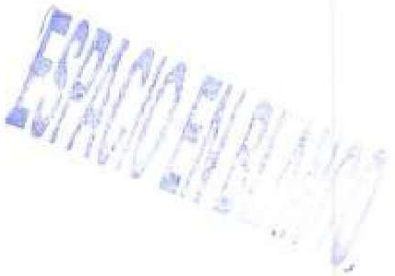
COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA
FREIRE GUTIERREZ
NOTARIA


ESPACIO EN BLANCO


ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº :	2025 - 284823
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 16:50
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta :	08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8033-018-0-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8033	18	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665601

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
SOLAR 5	7.00 mts.	CALLE PUBLICA	7.00 mts.	REGULAR
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR
SOLAR 17	14.00 mts.	SOLAR 19	14.00 mts.	98.00

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: —

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
VIGENCIA

OBSERVACIONES:

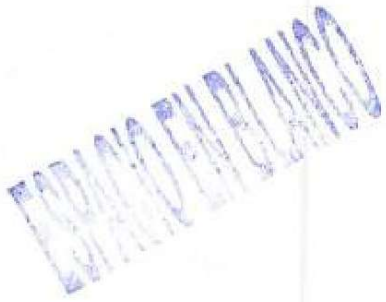
Usuario: NITURRALDES
MEDIANTE OFICIO SM2-AAA-2023-04204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANISTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado solo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal https://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234325

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8033-018-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8033-018-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 18, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 5, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 17, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 19, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 5, con 7.0000 mts.
Sur:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 17, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 19, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima

Solicitante: CONSTRUCTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
RUC-0991[illegible]

Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:[illegible]	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Areas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos. \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. Maria Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. Maria Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993246207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	436	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 Negativas **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-09[illegible]-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 [illegible] 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:				
	Autoridad Competente	0960030220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 **Propiedades** **ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES**

Tomo:	54
No. Inscripción:	25890
No. Repertorio:	56801
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2021/nov./19 -
Observación:	ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE. DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Leude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (654,51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2).

Partes:				
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 **Propiedades** **COMPRAVENTA**

Tomo:	19
No. Inscripción:	3999

Solicitante: RUC-0991446560001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:38	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,03

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	

Partes:

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un período de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234325 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación [illegible] emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso [illegible] Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante:		Uso:
RUC-0991446869001-[illegible] PROZONAS S.A.		CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,60

Pag.: 6 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a nuevas o situaciones jurídicas sobrevinientes que al inscribirse modifican o afectan datos relativos a los elementos del título real, como el inmueble (descripción, configuración catastral, delimitación, etc.), el titular (nombre de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Única de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o parcial), el título causal (actos de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una afectación indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; y, prohibiciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para registrar la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0992145869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20265184		$ 17,63

Pag.: 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898678

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX **CÓDIGO:** 048-8033-019-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639354 **CLASIFICACIÓN:** F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56 **TARIFA:** 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

Imp. + Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil AB. MARÍA LUISA FREIRE GUTIÉRREZ NOTARIA


ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº : 2025 - 284826
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión : 10/DIC/2025 - 16:52
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta : 08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8033-019-0-0-0-1	

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8033	19	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	5509	14-ABR-2025	3999	665768

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
SOLAR 4	7.00 mts.	CALLE PUBLICA	7.00 mts.	REGULAR
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR
SOLAR 18	14.00 mts.	SOLAR 20	14.00 mts.	98.00

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALÍCUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALÚO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALÚO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: ---

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
VIGENCIA

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04004 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que acepten este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal https://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, envíe un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234326

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8033-019-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8033-019-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 19, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 4, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 18, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 20, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 4, con 7.0000 mts.
Sur:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 18, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 20, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Solicitante: RUC-0991446680001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/01/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 **2025/abr./14** **Tomos Separados** **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Marino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Taliana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993246207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	436	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 **2025/ene./13** **Negativas** **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P00423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:				
	Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 Propiedades **ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES**

Tomo:	54
No. Inscripción:	25890
No. Repertorio:	56801
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2021/nov./19 -
Observación:	ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusula tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214,45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (654,51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con seiscientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2).

Partes:				
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 Propiedades **COMPRAVENTA**

Tomo:	19
No. Inscripción:	3999

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	

Partes:

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234328 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Solicitante: RUC-0991446[illegible]001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.					Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:35	Fecha de Vencimiento: 10/03/2026 13:35	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20255184	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17.63	

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES.

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas convenientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, notificación catastral, delimitación, etc.), el título (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación relativa a razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título cereal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles) y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de poco, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; o, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del acto registral.

Solicitante:
RUC-0981446489001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago:	Valor
11/02/2025 13:35	11/03/2025 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20265184		$ 17,63

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898687

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8033-020-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639355

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTB. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

Imp. + Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARIA ... FRERE GUTIERREZ
NOTARIA


ESPACIO EN BLANCO


ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante			
Cédula :	0993248207001	Certificado Nº :	2025 - 284829
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión :	30/DIC/2025 - 16:54
Código Catastral :	048-8033-020-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8033	20	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665673

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE SOLAR 3	CON 7.00 mts.	SUR CALLE PUBLICA	CON 7.00 mts.	FORMA DEL SOLAR REGULAR
ESTE SOLAR 19	CON 14.00 mts.	OESTE SOLAR 21	CON 14.00 mts.	ÁREA SOLAR 98.00

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCIÓN

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN		
			VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANISTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciban este documento, considerar la siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUISA FREIRE GUTIERREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234327

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8033-020-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8033-020-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 20, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 3, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 19, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 21, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 3, con 7.0000 mts.
Sur:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 19, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 21, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/202[illegible]	[illegible]/2025 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pag.: 1 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 **Tomos Separados** **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaria Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Proj/Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (s), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix, \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[ ] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960005220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 **Negativas** **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991449[illegible]001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.			Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:[illegible]	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20255184	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17,63

Pag.: 3 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960900220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic/23 Propiedades ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo: 54
No. Inscripción: 25090
No. Repertorio: 56801
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Vigésima Tercera
Oficio: -
Esc./Proj/Res.: 2021/nov./19 -
Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE; DELIMITACIÓN. En la cláusula tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbana Jardines Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178.30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y un centímetros (654.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705.90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906.97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb/21 Propiedades COMPRAVENTA

Tomo: 19
No. Inscripción: 3999

Solicitante:
RUC-0981445668001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 10:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,03

Pag.: 1 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-GHB-2025-000234327 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991446[illegible]01-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.				Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:35	Fecha de Vencimiento: [illegible]/03/2025 13:35	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20255184	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17,63

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

rebrando, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaq.fl.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o crean datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como servidumbre, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Deberán incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del acto registral.

Solicitante:
RUC-0991445663001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CABAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17.63

Pag : 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898719

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX **CÓDIGO:** 048-8033-021-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639356 **CLASIFICACIÓN:** F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56 **TARIFA:** 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

Imp. + Adic: $4.44 Coactiva: $0.00

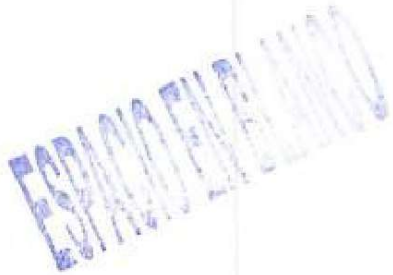
Recargo: $0.00 Descuento: $0.14 TOTAL: $4.31

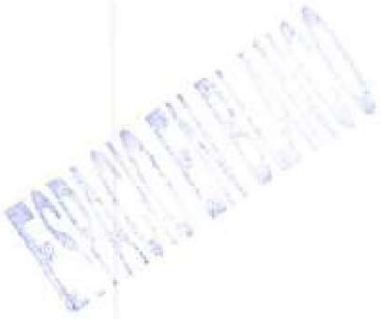
PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil AB. MARÍA LUISA FREIRE GUTIÉRREZ NOTARIA





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado N° : 2025 - 284835
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión : 10/DIC/2025 - 16:56
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta : 08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8033-021-0-0-0-1	

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8033	21	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665654

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
SOLAR 2	7.00 mts.	CALLE PUBLICA	7.00 mts.	REGULAR
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR
SOLAR 20	14.00 mts.	SOLAR 22	14.00 mts.	98.00

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	
		VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

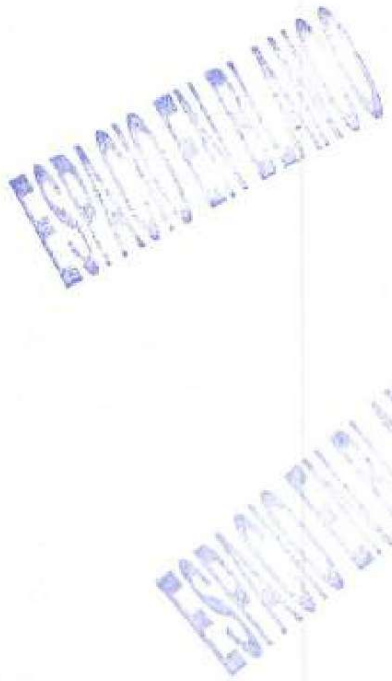
Usuario: MITURIALDED
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04304 DEL 03 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal https://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA



PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234328

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8033-021-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8033-021-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 21, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 2, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 20, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 22, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 2, con 7.0000 mts.
Sur:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 20, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 22, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	Alumbrado:	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	Alcantarillado:	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	Agua Potable:	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	Red Telefónica:	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	Pavimentación:	NO
Estado:	VACIO	Bordillo:	NO
Uso:	S/I	Acera:	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Guayaquil
AB. MARIA LUISA MATRIZ
NOTARIA

Solicitante: RUC-0[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 [illegible]
Fecha de Vencimiento: [illegible] 13:35
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20255184
No. Comprobante de Pago:
Valor: $ 17,63

Pag.: 1 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 · 2025/abr./14 · Tomos Separados · APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaria Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Proj/Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Marino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Charboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Rongvillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25090	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2. · 2025/ene./13 · Negativas · APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

Solicitante
RUC-0991448869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,53

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Tercera Guayaquil

Solicitante: RUC-0991446[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.				Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:3[illegible]	Fecha de Vencimiento: [illegible]	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20255184	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17.63

Pag.: 3 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:				
	Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 : 2021/Dic./23 : Propiedades : ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo:	54
No. Inscripción:	25990
No. Repertorio:	56801
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaria Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Proj./Res.:	2021/nov./19 -
Observación:	ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusula tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214,45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (654,51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2).

Partes:				
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/Feb./21	26794	26794

No. 4 : 2020/Feb./21 : Propiedades : COMPRAVENTA

Tomo:	19
No. Inscripción:	3999

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15685	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234328 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991[illegible]89201 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.			Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:[illegible]	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20255184	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17,63

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicada, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquilgob.ec opción Servicios en Línea – Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas posteriores que al acceder a la publicidad registral modifican o crean datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, ampliación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gravámenes de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilidad indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, inhibiciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica su representante legal. Cuando incorpore a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante
RUC-0891468880001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/01/2026 13:35	MATRIZ – RP GUAYAQUIL	20259184		$ 17,63

Pag. 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898730

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX **CÓDIGO:** 048-8033-022-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639357 **CLASIFICACIÓN:** F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $4,280.64 **TARIFA:** 0.0003936958

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.85	0.84
CUERPO DE BOMBEROS	0.11	0.11
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.11	0.11
CONTB. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

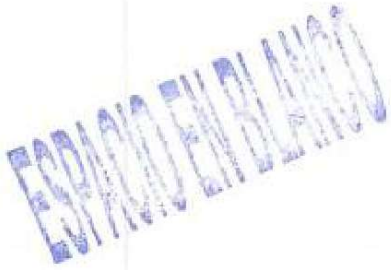
Imp. + Adic:	$4.72	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.16	TOTAL:	$4.57

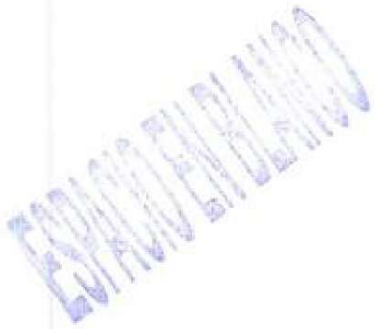
DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil


ESPACIO EN BLANCO


ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº :	2025 - 284838
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 16:58
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta :	08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8033-022-0-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8033	22	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	5509	14-ABR-2025	3999	665734

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
SOLAR 1	8.00 mts.	CALLE PUBLICA	8.00 mts.	REGULAR
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR
SOLAR 21	14.00 mts.	LIMITE ETAPA	14.00 mts.	112.00

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********35,084.00

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********35,084.00

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: ---

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
VIGENCIA

OBSERVACIONES:
Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04304 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciban este documento, considerar lo siguiente: El certificado solo tendrá validez una vez verificada en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234329

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8033-022-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8033-022-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 22, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 1, CON 8,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 8,00 METROS. ESTE: SOLAR 21, CON 14,00 METROS. OESTE: LIMITE ETAPA, CON 14,00 METROS. ÁREA: 112,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 1, con 8.0000 mts.
Sur:	CALLE PUBLICA, con 8.0000 mts.
Este:	SOLAR 21, con 14.0000 mts.
Oeste:	LIMITE ETAPA, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	112.00 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	112.00 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	8.00 mts		
Frente 1:	8.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0981446[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	[illegible] 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 · 2025/abr./14 · Tomos Separados · APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	18
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix, \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanísticas del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Marillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" (...)." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993249207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 · 2025/ene./13 · Negativas · APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991446[illegible] MOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de [illegible]	[illegible] Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	[illegible]/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pag.: 3 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propetario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 : 2021/dic./23 : Propiedades : ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo: 54
No. Inscripción: 25890
No. Repertorio: 58801
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaria Vigésima Tercera
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2021/nov./19 -
Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Racaldo Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficies verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales (urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906.97 m2).

Partes:

Propetario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 : 2020/feb./21 : Propiedades : COMPRAVENTA

Tomo: 19
No. Inscripción: 3999

Solicitante:
RUC-0991446880001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	2025184		$ 17.83

Pag 4 de 5

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un período de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234329 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con asiento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil
Ab. María Fernanda Pérez Cevallos
NOTARIA

Solicitante: RUC-0991445603001 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.				Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:35	Fecha y Hora de Verificación: 11/12/2025 13:35	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20255184	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17,63

Pag.: 5 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.ruguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a anotaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan el titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que requiera la actualización del dato registral.

Solicitante
RUC-0991446889001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago.	Valor
11/12/2025 13:36	11/03/2026 13:36	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pag.: 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898857

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX **CÓDIGO:** 048-8034-012-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639369 **CLASIFICACIÓN:** F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $4,280.64 **TARIFA:** 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.85	0.84
CUERPO DE BOMBEROS	0.11	0.11
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.11	0.11
CONTB. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.48	1.48

Imp. + Adic:	$5.09	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.16	TOTAL:	$4.94

PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
DRA. MARÍA LUCÍA
FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA


ESPACIO EN BLANCO


ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante			
Cédula :	0993248207001	Certificado Nº :	2025 - 284841
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 16:59
Código Catastral :	048-8034-012-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA Y CALLE PUBLICA	8034	12	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGUN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	5509	21-FEB-2020	3999	66569B

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
SOLAR 11	8.00 mts.	CALLE PUBLICA	8.00 mts.	REGULAR
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR
CALLE PUBLICA	14.00 mts.	SOLAR 13	14.00 mts.	112.00

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALÍCUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALÚO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********35,084.00

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALÚO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********35,084.00

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	—	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
		VIGENCIA

OBSERVACIONES:

Usuario: MTURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil
AB. MARIA [illegible]
FREIRE GUTIERREZ [illegible]
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234330

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8034-012-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8034-012-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 12, DE LA MANZANA 8034, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 11, CON 8,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 8,00 METROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 13, CON 14,00 METROS. ÁREA: 112,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 11, con 8.0000 mts.
Sur:	CALLE PUBLICA, con 8.0000 mts.
Este:	CALLE PUBLICA, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 13, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	112.00 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	112.00 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	ESQUINERO	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	8.00 mts		
Frente 1:	8.00 mts		
Frente 2:	14.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Solicitante: RUC-0991446869001 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:35
Fecha de Vencimiento: 11/01/2026 13:35
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20255184
No. Comprobante de Pago:
Valor: $ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Proj./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de Inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (a), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	436	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 Negativas **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

Solicitante: RUC-0991418663001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991[illegible] INMOBILIARIA PROZONAS S.A.			Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:[illegible]	Fecha de Vencimiento: [illegible]2026 13:35	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20255184	No. Comprobante de Pago: Valor: $ 17,63

Pag.: 3 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:				
	Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 **2021/dic./23** **Propiedades** **ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES**

Tomo: 54
No. Inscripción: 25880
No. Repertorio: 56801
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Vigésima Tercera
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2021/nov./19 -
Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Lavde S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Taqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes. Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214,45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (654,51 mts); y, por el OESTE. Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2).

Partes:				
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 **2020/feb./21** **Propiedades** **COMPRAVENTA**

Tomo: 19
No. Inscripción: 3999

Solicitante:
RUC-0991448865001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 23:59	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pag.: 1 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234330 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil AB. MARIA LUCIA NOTARIA

Solicitante: RUC-0991[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.			Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:[illegible]	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20255184	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17,83

Pag.: 5 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

en cable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.mguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea • Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, certificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que sólo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, inscripciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que no pida la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17.63

Pag. 6 de 8

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898864

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8034-013-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639370

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTB. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

Imp. + Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

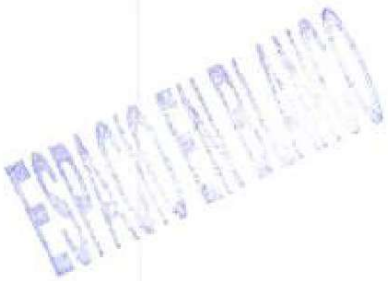
TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCIA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA


ESPACIO EN BLANCO


ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº : 2025 - 284843
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión : 10/DIC/2025 - 17:01
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	
Código Catastral :	048-8034-013-0-0-0-1	Válido Hasta : 08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8034	13	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665579

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR	
SOLAR 10	7.00 mts.	CALLE PUBLICA	7.00 mts.	REGULAR	
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR	
LAR 12	14.00 mts.	SOLAR 14	14.00 mts.	98.00	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALÍCUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALÚO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

AÑOC.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALÚO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: ---

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN

VIGENCIA

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO 0402-AAA-2023-04304 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 1".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciban este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo podrá validar una vez verificado en el Portal Web Municipal: https://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234331

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8034-013-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8034-013-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 13, DE LA MANZANA 8034, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 10, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 12, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 14, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 10, con 7.0000 mts.
Sur:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 12, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 14, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991446[illegible]001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:36

Código Verificación: [illegible]

Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL

No. de Solicitud: 20255184

No. Comprobante de Pago:

Valor: $ 17,83

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 - 2025/abr./14 - Tomos Separados - APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \nIn Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \nIn 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil [e], suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laudo S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \nIn 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico o Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \nIn 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \nIn Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tabane García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207C01	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	436	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 - 2025/ene./13 - Negativas - APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA FREIRE GUTIERREZ

Solicitante: RUC-0991[illegible]0004 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pag.: 3 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 Propiedades ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo: 54

No. Inscripción: 25890

No. Repertorio: 56601

Cantón: Guayaquil

Origen: Notaría Vigésima Tercera

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 2021/nov./19 -

Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente. "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por Intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfrico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645,51 mts), y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3998	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 Propiedades COMPRAVENTA

Tomo: 19

No. Inscripción: 3998

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	

Partes:

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15855	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un período de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234331 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil AB. MARIA [illegible]

Solicitante: RUC-0991440[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.				Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de Certificación: 11/12/2025 13:35	Fecha de Vencimiento: [illegible]	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20256184	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17,63

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.reguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, certificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las limitaciones de dominio o condominio (total o porcentual), el título (cartas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles), y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que sólo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca, e interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0991445869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17.63

Pag.: 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898869

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-8034-014-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639371

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

Imp. + Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO | TESORERO | COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA
FRÍAS GUTIÉRREZ
NOTARÍA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº :	2025 - 284844
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 17:02
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta :	08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8034-014-0-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8034	14	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665579

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
SOLAR 9	7.00 mts.	CALLE PUBLICA	7.00 mts.	REGULAR
TE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR
JLAR 13	14.00 mts.	SOLAR 15	14.00 mts.	98.00

AVALUO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALÍCUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: —

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
VIGENCIA

OBSERVACIONES:
Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMD-AAA-2023-04204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANISTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que requieran este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUISA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234332

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8034-014-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8034-014-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 14, DE LA MANZANA 8034, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 9, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 13, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 15, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 9, con 7.0000 mts.
Sur:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 13, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 15, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	Alumbrado:	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	Alcantarillado:	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	Agua Potable:	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	Red Telefónica:	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	Pavimentación:	NO
Estado:	VACIO	Bordillo:	NO
Uso:	S/I	Acera:	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante:	Uso:				
RUC-0991[illegible]001 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	CASAS COMERCIALES				
Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de Inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	164	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 Negativas APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	164
No. Repertorio:	63185

Solicitante: RUC 0991448689001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255164		$ 17,83

Pag 2 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Tercera

Solicitante: RUC-0991[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:[illegible]	[illegible]:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pag.: 3 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 - 2021/dic./23 - Propiedades - ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo: 54
No. Inscripción: 25990
No. Repertorio: 56801
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaria Vigésimo Tercera
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2021/nov./19 -
Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE. DELIMITACIÓN. En la cláusula tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Lauda S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, medidas y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con seiscientos cinco metros con noventa centímetros (705.90 mts.) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906.97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 - 2020/feb./21 - Propiedades - COMPRAVENTA

Tomo: 19
No. Inscripción: 3999

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234332 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Solicitante: RUC-0991445[illegible]001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:[illegible]
Fecha de Vencimiento: [illegible]/2026 [illegible]
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20256184
No. Comprobante de Pago:
Valor: $ 17,93

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca, e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que requiere la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0981445669001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20265184		$ 17,53

Pag: 5 de 5

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898913

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX

CÓDIGO: 048-6034-015-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639372

CLASIFICACIÓN: F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56

TARIFA: 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTB. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

Imp. + Adic: $4.44 Coactiva: $0.00

Recargo: $0.00 Descuento: $0.14 TOTAL: $4.31

PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
Ab. María Lucía Freire Gutiérrez
Notaria


ESPACIO EN BLANCO


ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº :	2025 - 284847
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 17:04
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta :	08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8034-015-0-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8034	15	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665634

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
SOLAR 8	7.00 mts.	CALLE PUBLICA	7.00 mts.	REGULAR
TE	CON	OESTE	CON	AREA SOLAR
LAR 14	14.00 mts.	SOLAR 16	14.00 mts.	98.00

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCIÓN

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	—	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	
		VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-0420M DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitecatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUISA FREIRE GUTIERREZ
NOTARIA

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234333

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8034-015-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8034-015-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 15, DE LA MANZANA 8034, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 8, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 14, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 16, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 8, con 7.0000 mts.
Sur:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 14, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 16, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUZ
JAUREGUI CUEVA
NOTARIA

Solicitante: RUC-0991446[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.				Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:35	Fecha de Vencimiento: 11/03/2026 13:35	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20255184	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17,83

Pag.: 1 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63105
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Proj/Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica esta asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laudo S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Marino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3899	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	436	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 Negativas APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-099[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Ingreso/Levantamiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 [illegible] 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 **2021/dic/23** **Propiedades** **ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES**

Tomo: 54
No. Inscripción: 25890
No. Repertorio: 56801
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Vigésima Tercera
Oficio: -
Esc./Proj/Res.: 2021/nov/19 -
Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE; Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214,45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (654,51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb/21	26794	26794

No. 4 **2020/feb/21** **Propiedades** **COMPRAVENTA**

Tomo: 19
No. Inscripción: 3999

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea » Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234333 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil

Solicitante:				Uso:	
RUC-0[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.				CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 [illegible]	[illegible]/2025 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pag.: 5 de 8

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicarse, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.gquayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a todas aquellas situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la propiedad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, colindación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes). Las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual) el título causal (partes de actos jurídicos inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de paso, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan el haber una utilización lucrativa en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiendo las impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo digital o copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC:0991448569001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	25265104		$ 17.65

Pag: 6 de 8

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898919

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX **CÓDIGO:** 048-8034-016-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639373 **CLASIFICACIÓN:** F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56 **TARIFA:** 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

Imp. + Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO





PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante			
Cédula :	0993248207001	Certificado N° :	2025 - 284849
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 17:06
Código Catastral :	048-8034-016-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8034	16	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665799

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE SOLAR 7	CON 7.00 mts.	SUR CALLE PUBLICA	CON 7.00 mts.	FORMA DEL SOLAR REGULAR
ESTE SOLAR 15	CON 14.00 mts.	OESTE SOLAR 17	CON 14.00 mts.	ÁREA SOLAR 98.00

AVALUO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: ---

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN

VIGENCIA

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-0H204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS (E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que acepten este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234334

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8034-016-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8034-016-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 16, DE LA MANZANA 8034, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 7, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 15, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 17, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 7, con 7.0000 mts.
Sur:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 15, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 17, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: [illegible] FREIRE GUTIERREZ
RUC-0991446[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 - 2025/abr./14 - Tomos Separados - APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Escr./Proj./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración o Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3099	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	436	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 - 2025/ene./13 - Negativas - APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARIA TATIANA FREIRE GUTIERREZ
NOTARIA

Solicitante:			Uso:		
RUC-0991446000 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.			CASAS COMERCIALES		
Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pag.: 3 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234334 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil FREIRE GUTIERREZ NOTARIO

Solicitante: RUC-0991[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.			Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 [illegible] 13:35	Fecha de Vencimiento: [illegible] 13:35	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20265184	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17,63

Pág.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

así copia, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario podrá solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real para el inmueble (descripción, ubicación catastral, cabidalidad, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las autoridades de dominio condominio (total o parcial), el libre ejercicio (gravamenes de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan atributos una afectación indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral

Solicitante:
RUC-0991448660001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 10:35	11/03/2026 10:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255164		$ 17.83

Pag 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898931

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX **CÓDIGO:** 048-8034-017-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639374 **CLASIFICACIÓN:** F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56 **TARIFA:** 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

1. + Adic:	$1.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA FREIRE GUTIERREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº :	2025 - 284851
Cédula :	0993248207001	Fecha/ Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 17:07
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta :	08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8034-017-0-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8034	17	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665555

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR	
SOLAR 6	7.00 mts.	CALLE PUBLICA	7.00 mts.	REGULAR	
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR	
SOLAR 16	14.00 mts.	SOLAR 18	14.00 mts.	98.00	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALÚO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANEX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALÚO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: ---

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
VIGENCIA

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04304 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciban este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA FREIRE GUTIERREZ
NOTARIA

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234335

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8034-017-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8034-017-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 17, DE LA MANZANA 8034, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 6, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 16, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 18, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 6, con 7.0000 mts.
Sur:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 16, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 18, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
FREIRE GUTIERREZ

Solicitante: RUC-0991446869001 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:35
Fecha de Vencimiento:
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20255184
No. Comprobante de Pago:
Valor: $ 17,63

Pag.: 1 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 **2025/abr./14** **Tomos Separados** **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Lauda S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 20 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Marino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3998	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 **2025/ene./13** **Negativas** **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaria Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240801023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanistico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanistica del Proyecto Urbanistico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. Maria Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaria Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitado por: RUC-0[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 [illegible] 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,83

Pag.: 3 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 **2021/Nov./23** **Propiedades** **ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES**

Tomo: 54
No. Inscripción: 25890
No. Repertorio: 56801
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Vigésima Tercera
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2021/nov./19 -
Observación: ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (654.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906.97 m2).

Partes:

Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/Feb./21	26794	26791

No. 4 **2020/Feb./21** **Propiedades** **COMPRAVENTA**

Tomo: 19
No. Inscripción: 3999

Solicitante: RUC-0951445548001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A
Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/03/2025 13:36	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20265184		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	

Partes:

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, Jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un período de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234335 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Este certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Solicitante: RUC-0991446[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.				Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:35	Fecha de Vencimiento: [illegible]	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20255184	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el mecanismo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpg.gob.ec/ opción Servicios en Línea > Corrección de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas irrevisibles que se acceden a la (solicitud legal el modificar o alterar datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o ruc Registro Único de Contribuyentes), los derechos de dominio o condominio (total o porcentual), el tipo causal (permisos de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de gravamen, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan el derecho a una utilidad o beneficio en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0991440869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/12/2025 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17.83

Pag.: 8 de 8

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898937

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX **CÓDIGO:** 048-0034-018-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639375 **CLASIFICACIÓN:** F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56 **TARIFA:** 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

s. + Adic: $4.44 Coactiva: $0.00

Recargo: $0.00 Descuento: $0.14 TOTAL: $4.31

PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARÍA

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante			
Cédula :	0993248207001	Certificado N° :	2025 - 284855
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 17:09
Código Catastral :	048-8034-018-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8034	18	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	N° Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665662

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE SOLAR 5	CON 7.00 mts.	SUR CALLE PUBLICA	CON 7.00 mts.	FORMA DEL SOLAR REGULAR
TE LAR 17	CON 14.00 mts.	OESTE SOLAR 19	CON 14.00 mts.	ÁREA SOLAR 98.00

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCIÓN

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	—	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN		
			VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANISTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que receptan este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA FREIRE GUTIERREZ
NOTARIA


ESPACIO EN BLANCO



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234336

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8034-018-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8034-018-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 18, DE LA MANZANA 8034, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 5, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 17, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 19, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 5, con 7.0000 mts.
Sur:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 17, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 19, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Décima Segunda Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991446860001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:35
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20255184
No. Comprobante de Pago:
Valor: $ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 - Tomos Separados - **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN.**

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Proj/Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos. \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 - Negativas - **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991448[illegible]	[illegible]BILIARIA PROZONAS S.A.			Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de [illegible]: 11/12/2025 13:35	[illegible] 13:35	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20255184	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17,63

Pag.: 3 de 5

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:				
	Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 **2021/dic./23** **Propiedades** **ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES**

Tomo:	54
No. Inscripción:	26090
No. Repertorio:	56801
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2021/nov./19 -
Observación:	ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusula tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-20810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano Jardines Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes. Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214,45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (654,51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2)

Partes:				
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 **2020/feb./21** **Propiedades** **COMPRAVENTA**

Tomo:	19
No. Inscripción:	3999

Solicitante
RUC-0981445869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A

Uso
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago	Valor:
11/12/2025 10:36	11/03/2026 10:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pag.: 4 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	

Partes:

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHD-2025-000234336 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil

Solicitante:		Uso:			
RUC-0991446[illegible]001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.		CASAS COMERCIALES			
Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	[illegible]:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea - Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las Autoridades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gravamen de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles) y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca, o, interdicciones comprendiéndose las impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0991446169001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898944

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX **CÓDIGO:** 048-8034-019-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639376 **CLASIFICACIÓN:** F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56 **TARIFA:** 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTB. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

L. + Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante			
Cédula :	0993248207001	Certificado Nº :	2025 - 284857
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 17:11
Código Catastral :	048-8034-019-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8034	19	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	5509	14-ABR-2025	3999	665733

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE SOLAR 4	CON 7.00 mts.	SUR CALLE PUBLICA	CON 7.00 mts.	FORMA DEL SOLAR REGULAR
ESTE SOLAR 18	CON 14.00 mts.	OESTE SOLAR 20	CON 14.00 mts.	ÁREA SOLAR 98.00

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALÚO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	
		VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANISTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS (E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciban este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUISA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234337

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8034-019-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8034-019-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 19, DE LA MANZANA 8034, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 4, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 18, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 20, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 4, con 7.0000 mts.
Sur:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 18, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 20, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil AB. MARIA [illegible] NOTARIA

Solicitante: RUC-0991448[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Registro: 11/12/2025 13:3[illegible] Fecha de Vencimiento: 11/[illegible]:35

Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL

No. de Solicitud: 20255184

No. Comprobante de Pago:

Valor: $ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 **Tomos Separados** **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 16302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrito por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 26 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[ ] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Progonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3 - Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 **Negativas** **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240801023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Tercera
AB. MARÍA TATIANA GARCÍA PLAZA
NOTARIA

Solicitante:		Uso:			
RUC-09[illegible]	[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	CASAS COMERCIALES			
Fecha y Hora de Emisión:	Fecha y Hora de Ingreso:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 [illegible]	14/08/2024 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:				
	Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 · 2021/feb./23 · Propiedades · ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo:	54
No. Inscripción:	25890
No. Repertorio:	56801
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2021/nov./19 -
Observación:	ACTUALIZACIÓN DE DATOS - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensures y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645.51 mts); y, por el OESTE. Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906.97 m2).

Partes:				
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 · 2020/feb./21 · Propiedades · COMPRAVENTA

Tomo:	10
No. Inscripción:	3999

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un período de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234337 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Tercera
Cantón Guayaquil
AB. MARIA TERESA TIBEIRE GUERRERO
NOTARIA

Solicitante: RUC-0991[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.			Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y Nombre Emisión: 11/12/2025 [illegible]	Fecha de Vencimiento: [illegible] 13:35	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20255184	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17,53

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES.

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del bien real como el inmueble (ubicación, codificación catastral, delimitación, etc.), al titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), los derechos reales de dominio o condominio (total o proporcional), el título actual (formas de actos jurídicos e situaciones jurídicas inscribibles) y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que sobre pongan el título: una ejecución hipotecaria en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; o, interdicciones con prevalecimiento de los impedimentos legales judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará al archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Deberá incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral

Suscriptor:
RUC-0991446889001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20253184		$ 17,83

Pag.: 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898957

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX **CÓDIGO:** 048-8034-020-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639377 **CLASIFICACIÓN:** F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56 **TARIFA:** 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

+ Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido ganarada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

PARA EL CIUDADANO

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARIA [illegible]
NOTARIA





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DDCAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº :	2025 - 284860
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 17:12
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Válido Hasta :	08/FEB/2026
Código Catastral :	048-8034-020-0-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8034	20	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665645

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
SOLAR 3	7.00 mts.	CALLE PUBLICA	7.00 mts.	REGULAR
TE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR
LAR 19	14.00 mts.	SOLAR 21	14.00 mts.	98.00

AVALUO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	—	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
		VIGENCIA

OBSERVACIONES:

Usuario: MTURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SNG-MA-2023-04204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANISTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234338

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8034-020-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8034-020-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 20, DE LA MANZANA 8034, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 3, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 19, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 21, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 3, con 7.0000 mts.
Sur:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 19, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 21, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Solicitante: RUC [illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/[illegible] 13:35	[illegible]2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pág.: 1 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencias de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arbolaeda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 Negativas APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Tercera
AB. MARIA LUCIA TATIANA GUTIERREZ
NOTARIA

Solicitante: RUC-09[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.			Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y [illegible] 11/12/202[illegible] 13:35	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20255184	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17,63

Pag.: 3 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:				
	Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 **Propiedades** **ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES**

Tomo:	54
No. Inscripción:	25880
No. Repertorio:	56801
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2021/nov./19 -
Observación:	ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214,45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645 51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906.97 m2).

Partes:				
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 **Propiedades** **COMPRAVENTA**

Tomo:	19
No. Inscripción:	3999

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un período de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234338 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991446[illegible]001 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.			Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:35	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20255184	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17,63

Pag.: 5 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.registrayquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las dimensiones de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles), y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante
RUC-0991446889001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor:
11/02/2025 13:35	11/03/2025 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255484		$ 17.63

Pag.: 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898962

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX **CÓDIGO:** 048-8034-021-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639378 **CLASIFICACIÓN: F4**

VALOR DE LA PROPIEDAD: $3,745.56 **TARIFA:** 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.74	0.73
CUERPO DE BOMBEROS	0.10	0.09
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.10	0.09
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.30	1.29

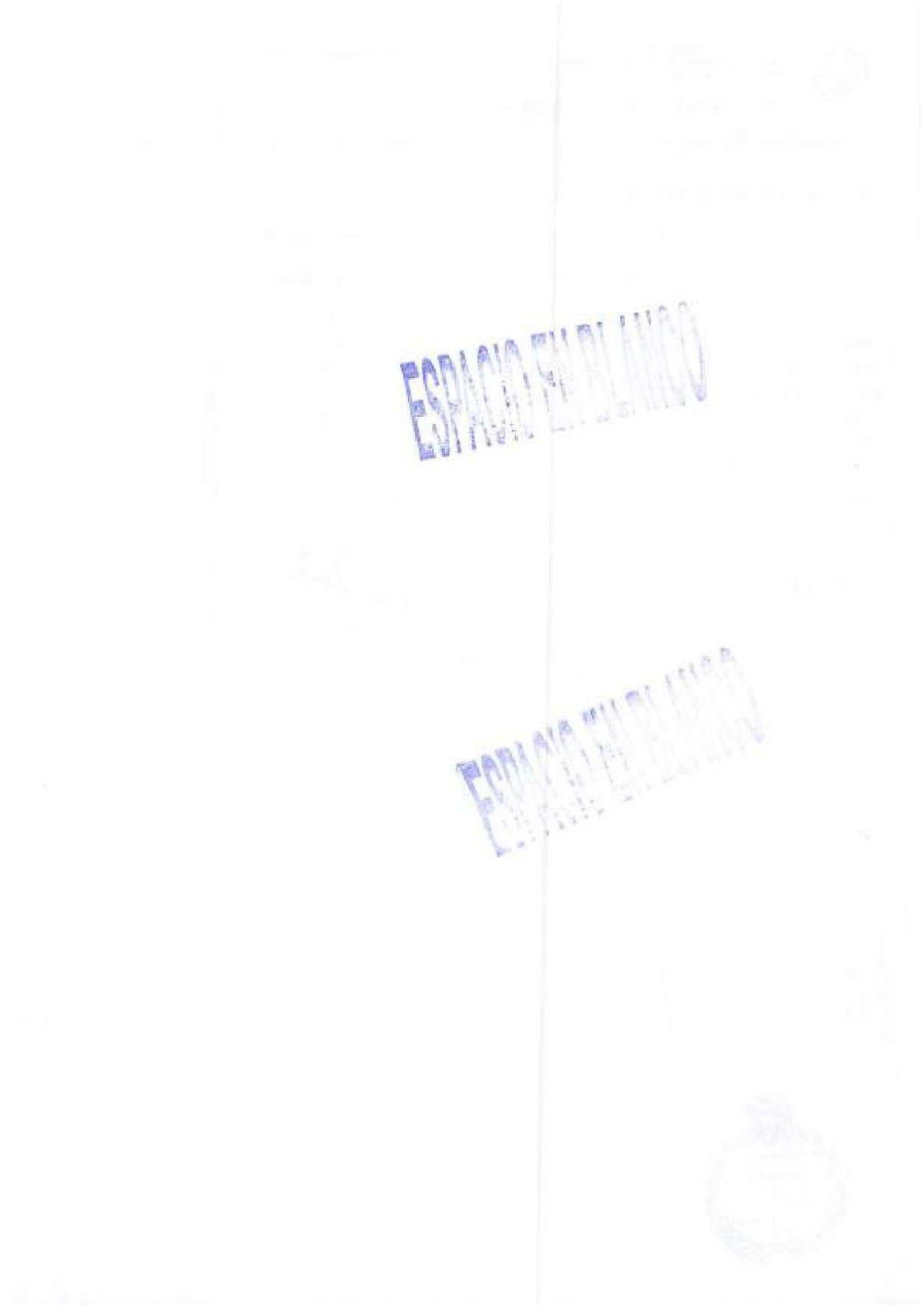
+ Adic:	$4.44	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.14	TOTAL:	$4.31

PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDINADOR GENERAL Z

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante			
Cédula :	0993248207001	Certificado Nº :	2025 - 284863
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 17:14
Código Catastral :	048-8034-021-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA	8034	21	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGUN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	5509	14-ABR-2025	3999	665762

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
SOLAR 2	7.00 mts.	CALLE PUBLICA	7.00 mts.	REGULAR
ESTE	CON	OESTE	CON	AREA SOLAR
SOLAR 20	14.00 mts.	SOLAR 22	14.00 mts.	98.00

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********30,698.50

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCION: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********30,698.50

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: —

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
VIGENCIA

OBSERVACIONES:
Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04304 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUISA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234339

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8034-021-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8034-021-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 21, DE LA MANZANA 8034, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 2, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 20, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 22, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 2, con 7.0000 mts.
Sur:	CALLE PUBLICA, con 7.0000 mts.
Este:	SOLAR 20, con 14.0000 mts.
Oeste:	SOLAR 22, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	98.00 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	98.00 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	7.00 mts		
Frente 1:	7.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC:0991[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora	Fecha y Hora de Ingreso	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:35	11/12/2025 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2026/abr./14 **Tomos Separados** **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Proj./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Lauda S.A. Lavidesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Marillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25090	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	436	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 **Negativas** **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil AB. MARÍA TATIANA GARCÍA PLAZA NOTARIA

Solicitante: RUC-099144[illegible]001 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.			Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:[illegible]	Fecha de Vencimiento: 11/[illegible]:35	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20255184	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17,63

Pag.: 3 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:				
	Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic/23 Propiedades ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo:	54
No. Inscripción:	25800
No. Repertorio:	56801
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2021/nov/16 -
Observación:	ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE. DELIMITACIÓN En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laudo S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214,45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645,51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2).

Partes:				
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb/21	26794	26794

No. 4 2020/feb/21 Propiedades COMPRAVENTA

Tomo:	18
No. Inscripción:	3999

Suscriptor:
RUC-0993248207001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago.	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17.85

Pag : 4 de 8

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	

Partes:

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un período de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-020234339 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Este certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0991449[illegible]001 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.				Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora [illegible]	[illegible]	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20255184	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea e Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES.

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, verificación catastral, delimitación, etc.) el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gastos de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACION DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que requirió la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0291448569001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17.63

Pag. 5 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898984

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX **CÓDIGO:** 048-8034-022-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639379 **CLASIFICACIÓN:** F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $4,280.64 **TARIFA:** 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	0.85	0.84
CUERPO DE BOMBEROS	0.11	0.11
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.11	0.11
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	1.48	1.48

+ Adic: $5.09 Coactiva: $0.00

Recargo: $0.00 Descuento: $0.16 TOTAL: $4.94

PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUISA FREIRE GUTIERREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante			
Cédula :	0993248207001	Certificado Nº :	2025 - 284864
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 17:16
Código Catastral :	048-8034-022-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzano	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLLE PUBLICA	8034	22	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665586

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE SOLAR 1	CON 8.00 mts.	SUR CALLE PUBLICA	CON 8.00 mts.	FORMA DEL SOLAR REGULAR	
TE LAR 21	CON 14.00 mts.	OESTE LIMITE ETAPA	CON 14.00 mts.	ÁREA SOLAR 112.00	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********35,084.00

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********35,084.00

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	—	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN VIGENCIA	

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMSI-AAA-2023-0420H DEL 03 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICÓ LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciban este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA FREIRE GUTIERREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234340

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8034-022-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8034-022-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 22, DE LA MANZANA 8034, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 1, CON 8,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 8,00 METROS. ESTE: SOLAR 21, CON 14,00 METROS. OESTE: LIMITE ETAPA, CON 14,00 METROS. ÁREA: 112,00 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 1, con 8.0000 mts.
Sur:	CALLE PUBLICA, con 8.0000 mts.
Este:	SOLAR 21, con 14.0000 mts.
Oeste:	LIMITE ETAPA, con 14.0000 mts.

Área en Escrituras:	112.00 mts2.	Alumbrado:	NO
Fondo en Escrituras:	14.00 mts2.	Alcantarillado:	NO
Área en Levantamiento:	112.00 mts2.	Agua Potable:	NO
Fondo en Levantamiento:	14.00 mts2.	Red Telefónica:	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	Pavimentación:	NO
Estado:	VACIO	Bordillo:	NO
Uso:	S/I	Acera:	NO
Frente en Escritura:	8.00 mts		
Frente 1:	8.00 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-09[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 [illegible] Fecha de Vencimiento: [illegible]2026 13:35 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL No. de Solicitud: 20255184 No. Comprobante de Pago: Valor: $ 17,63

Pag.: 1 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 - 2025/abr./14 - Tomos Separados - APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	76
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[..] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960003220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 - 2025/ene./13 - Negativas - APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil FREIRE GUTIERREZ

Solicitante: RUC-0[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 [illegible]	[illegible]026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:				
	Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 **2021/dic./23** **Propiedades** **ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES**

Tomo:	54
No. Inscripción:	25890
No. Repertorio:	56801
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2021/nov./10 -
Observación:	ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por Intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, con los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts), por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645,51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906.97 m2).

Partes:				
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 **2020/feb./21** **Propiedades** **COMPRAVENTA**

Tomo:	19
No. Inscripción:	3999

Solicitante:
RUC-0981448869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 10:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,03

Pag: 4 de 5

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:35.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234340 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Tercera Cantón Guayaquil

Solicitante: RUC-0[illegible]-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 [illegible]	[illegible]/2025 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea

DE LA CORRECCIÓN.

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.guayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o inciden datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, ocupación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las actualidades de dominio o condominio (cuota porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles) y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipotecas; o, interdicciones comprendiendo las impedimentas legales, judiciales y administrativas.

Para requerir la superposición del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Obtenido incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del acto registral.

Solicitante:
RUC-0991446899001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:35	11/03/2026 13:35	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20265188		$ 17.69

Pag. 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898989

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX **CÓDIGO:** 048-8035-001-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639380 **CLASIFICACIÓN:** F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $16,228.21 **TARIFA:** 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	3.20	3.19
CUERPO DE BOMBEROS	0.42	0.42
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.42	0.42
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	5.61	5.61

PARA EL CIUDADANO

ı. + Adic:	$19.29	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.58	TOTAL:	$18.71

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUISA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante

Cédula :	0993248207001
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO
Código Catastral :	048-8035-001-0-0-0-1

Certificado Nº : 2025 - 284868
Fecha/Hora Emisión : 10/DIC/2025 - 17:19
Válido Hasta : 08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA, CALLE PUBLICA	8035	1	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	5509	14-AGO-2025	3999	665763

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
SOLAR 4 MZ.8038	19.30 mts.	SOLAR 2	19.30 mts.	REGULAR
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR
CALLE PUBLICA	22.00 mts.	CALLE PUBLICA	22.00 mts.	424.60

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALÚO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********133,005.95

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********133,005.95

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: —

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
VIGENCIA

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-0420I DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que receptan este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234341

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8035-001-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8035-001-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 1, DE LA MANZANA 8035, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 4 MZ.8038, CON 19,30 METROS. SUR: SOLAR 2, CON 19,30 METROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON 22,00 METROS. OESTE: CALLE PUBLICA, CON 22,00 METROS. ÁREA: 424,60 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 4 MZ.8038, con 19.3000 mts.
Sur:	SOLAR 2, con 19.3000 mts.
Este:	CALLE PUBLICA, con 22.0000 mts.
Oeste:	CALLE PUBLICA, con 22.0000 mts.

Área en Escrituras:	424.60 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	19.30 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	424.60 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	19.30 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	22.00 mts		
Frente 1:	22.00 mts		
Frente 2:	22.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUISA
NOTARIA

Solicitante: RUC-0991446 [illegible] BILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES
Fecha y Hora de [illegible] Fecha de [illegible]miento: 11/12/2025 13:36 [illegible] 13:36
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20255184
No. Comprobante de Pago:
Valor: $ 17,63

Pag.: 1 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaria Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudese Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25900	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 Negativas APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiribaga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Tercera
Cantón Guayaquil

Solicitante:	Uso:			
RUC-0992[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	CASAS COMERCIALES			
Fecha y Hora de Generación:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 [illegible]:36	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pag.: 3 de 8

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:				
	Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 :2021/dic/23 : - **Propiedades** : **ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES**

Tomo:	54
No. Inscripción:	25890
No. Repertorio:	56801
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaria Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2021/nov/19 -
Observación:	ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Lauda S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR. Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178.30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con setecientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (845,51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2).

Partes:				
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb/21	26794	26794

No. 4 : **2020/feb/21** : **Propiedades** : **COMPRAVENTA**

Tomo:	18
No. Inscripción:	3999

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:36.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234341 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Solicitante: RUC-[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y hora de emisión:	Fecha de vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/2025 13:36	11/[illegible] 13:36	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pág.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título oneral (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que sólo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará al archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante: RUC-0881446659001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.				Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:35	Fecha de Vencimiento: 11/03/2026 13:35	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20235164	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17,63

Pág.: 6 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29898996

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX **CÓDIGO:** 048-8035-002-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639381 **CLASIFICACIÓN:** F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $12,171.16 **TARIFA:** 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	2.40	2.39
CUERPO DE BOMBEROS	0.32	0.31
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.32	0.31
CONTR. ESP. MEJORAS 2000-2014	4.21	4.21

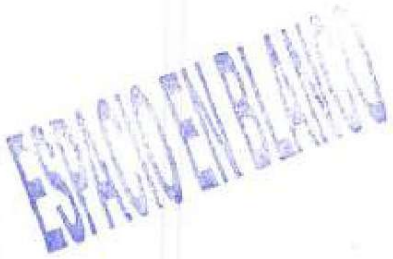
+ Adic:	$14.47	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.44	TOTAL:	$14.04

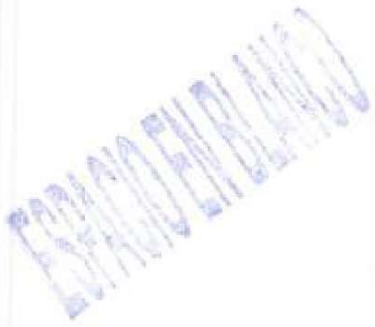
PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA


ESPACIO EN BLANCO


ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante			
Cédula :	0993248207001	Certificado Nº :	2025 - 284870
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 17:20
Código Catastral :	048-8035-002-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA , CALLE PUBLICA	8035	2	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665788

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
SOLAR 1	19.30 mts.	SOLAR 3	19.30 mts.	REGULAR
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR
CALLE PUBLICA	16.50 mts.	CALLE PUBLICA	16.50 mts.	318.45

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********99,754.46

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALÚO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********99,754.46

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
		VIGENCIA

OBSERVACIONES:

Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SPM-AAA-2023-04264 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que necesiten este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA ERAZO GUTIERREZ
NOTARIA


ESPACIO EN BLANCO


ESPACIO EN BLANCO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234342

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8035-002-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8035-002-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 2, DE LA MANZANA 8035, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 1, CON 19,30 METROS. SUR: SOLAR 3, CON 19,30 METROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON 16,50 METROS. OESTE: CALLE PUBLICA, CON 16,50 METROS. ÁREA: 318,45 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 1, con 19.3000 mts.
Sur:	SOLAR 3, con 19.3000 mts.
Este:	CALLE PUBLICA, con 16.5000 mts.
Oeste:	CALLE PUBLICA, con 16.5000 mts.

Área en Escrituras:	318.45 mts2.	**Alumbrado:**	NO
Fondo en Escrituras:	19.30 mts2.	**Alcantarillado:**	NO
Área en Levantamiento:	318.45 mts2.	**Agua Potable:**	NO
Fondo en Levantamiento:	19.30 mts2.	**Red Telefónica:**	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	**Pavimentación:**	NO
Estado:	VACIO	**Bordillo:**	NO
Uso:	S/I	**Acera:**	NO
Frente en Escritura:	16.50 mts		
Frente 1:	16.50 mts		
Frente 2:	16.50 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Solicitante: RUC-0991446869001 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES
Fecha y Hora de Emisión: 15/12/2025 13:36
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20255184
No. Comprobante de Pago:
Valor: $ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Avilés, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. GMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960003220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25850	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 **Negativas** **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

Solicitante
RUC-0991446863001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/03/2025 13:36	11/03/2026 13:36	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pag. 2 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA, - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Tercera Guayaquil
Ab. MARÍA TATIANA GARCÍA PLAZA
NOTARIA

Solicitante: RUC-0991440[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES
Fecha y Hora [illegible]: 11/12/2025 13:3[illegible]
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20255184
No. Comprobante de Pago:
Valor: $ 17,63

Pag.: 3 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:				
	Autoridad Competente	0960030220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
	Propietario	0993240207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/feb./23 Propiedades ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo:	54
No. Inscripción:	25890
No. Repertorio:	56901
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2021/nov./19 -
Observación:	ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "[...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con setecientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906.97 m2).

Partes:				
	Propietario	0993240207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 Propiedades COMPRAVENTA

Tomo:	19
No. Inscripción:	3999

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:36.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234342 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Solicitante: RUC-0991446[illegible]001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:[illegible]
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20255184
No. Comprobante de Pago:
Valor: $ 17,63

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea + Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gráfico de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscriptibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de gran, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiendo a los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante				Uso	
RUC-0991445869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.				CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud.	No. Comprobante de Pago.	Valor:
11/12/2025 13:36	31/03/2026 13:36	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20265104		$ 17,83

Pag. 5 de 8

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29899003

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX **CÓDIGO:** 048-8035-003-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639383 **CLASIFICACIÓN:** F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $12,171.16 **TARIFA:** 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	2.40	2.39
CUERPO DE BOMBEROS	0.32	0.31
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.32	0.31
CONTB. ESP. MEJORAS 2000-2014	4.21	4.21

1. + Adic:	$14.47	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.44	TOTAL:	$14.04

PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA FREIRE GUTIERREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DECAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado Nº : 2025 - 284872
Cédula :	0993248207001	Fecha/Hora Emisión : 10/DIC/2025 - 17:22
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	
Código Catastral :	048-8035-003-0-0-0-1	Válido Hasta : 08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA, CALLE PUBLICA	8035	3	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665668

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
SOLAR 2	19.30 mts.	SOLAR 4	19.30 mts.	REGULAR
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR
CALLE PUBLICA	16.50 mts.	CALLE PUBLICA	16.50 mts.	318.45

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALÚO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********99,754.46

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********99,754.46

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: ---

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
VIGENCIA

OBSERVACIONES:
Usuario: NITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04304 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANÍSTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima
Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUISA FREIRE GUTIERREZ
NOTARIA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234343

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8035-003-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8035-003-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 3, DE LA MANZANA 8035, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 2, CON 19,30 METROS. SUR: SOLAR 4, CON 19,30 METROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON 16,50 METROS. OESTE: CALLE PUBLICA, CON 16,50 METROS. ÁREA: 318,45 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 2, con 19.3000 mts.
Sur:	SOLAR 4, con 19.3000 mts.
Este:	CALLE PUBLICA, con 16.5000 mts.
Oeste:	CALLE PUBLICA, con 16.5000 mts.

Área en Escrituras:	318.45 mts2.	Alumbrado:	NO
Fondo en Escrituras:	19.30 mts2.	Alcantarillado:	NO
Área en Levantamiento:	318.45 mts2.	Agua Potable:	NO
Fondo en Levantamiento:	19.30 mts2.	Red Telefónica:	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	Pavimentación:	NO
Estado:	VACIO	Bordillo:	NO
Uso:	S/I	Acera:	NO
Frente en Escritura:	16.50 mts		
Frente 1:	16.50 mt		
Frente 2:	16.50 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

Solicitado por: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025	14/01/2026 13:36	MATRIZ - FIP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 · 2025/abr./14 · Tomos Separados · APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63185
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	438	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 · 2025/ene./13 · Negativas · APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR LA UNIDAD DEL PRESIDENTE

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima Tercera
Cantón Guayaquil
FREIRE GUTIÉRREZ

Solicitante: RUC-099[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.			Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 [illegible]	Fecha de Vencimiento: [illegible] 13:36	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20255184	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17,63

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:				
	Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 :2021/dic./23 **Propiedades** : **ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES**

Tomo:	54
No. Inscripción:	25890
No. Repertorio:	56801
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaria Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2021/nov./19 -
Observación:	ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusula tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45Mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178,30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (654.51 mts); y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2).

Partes:				
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 :2020/feb./21 **Propiedades** : **COMPRAVENTA**

Tomo:	19
No. Inscripción:	3999

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	

Partes:

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:36.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un período de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234343 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Notaría Vigésima Tercera
CARLOS CHARVET VELEZ
AB. MARIA LUISA
NOTARIA

Solicitante: RUC-0991440[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.			Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora [illegible] Repertorio: 11/12/2025 13:36	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20255184	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17,63

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el Instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga mala escritura, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.registrodelapropiedadguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas posteriormente que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delineación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes). las limitaciones de dominio o condominio (total o porcentual), el título-causal (génesis de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles) y, generalmente en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, información complementaria de impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, o de una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

Solicitante:
RUC-0991446880001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor:
11/12/2023 13:36	11/03/2024 13:36	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20235184		$ 17,63

Pag.: 5 de 5

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 16-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29899013

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO ONIX **CÓDIGO:** 048-8035-004-0-0-0-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES AÑIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-639385 **CLASIFICACIÓN:** F4

VALOR DE LA PROPIEDAD: $14,015.27 **TARIFA:** 0.0002500000

	1er. Sem. ($.)	2do. Sem. ($.)
IMPUESTO PREDIAL	2.76	2.76
CUERPO DE BOMBEROS	0.37	0.36
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.37	0.36
CONTB. ESP. MEJORAS 2000-2014	4.85	4.84

s. + Adic:	$16.67	Coactiva:	$0.00		
Recargo:	$0.00	Descuento:	$0.50	TOTAL:	$16.17

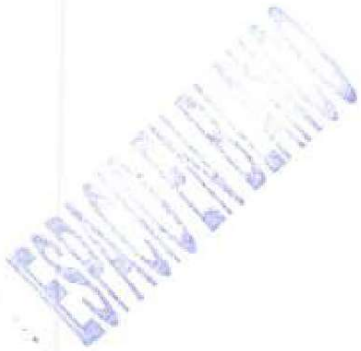
PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO TESORERO COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARÍA LUCÍA FREIRE GUTIÉRREZ
NOTARIA


ESPACIO EN BLANCO


ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUAYAQUIL
DIRECCIÓN DE CONTROL DE EDIFICACIONES, CATASTRO, AVALÚOS Y CONTROL MINERO (DDCAM)
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

Página: 1 de 1

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante			
Cédula :	0993248207001	Certificado Nº :	2025 - 284873
Nombre :	FIDEICOMISO ONIX VILLA ENSUEÑO	Fecha/Hora Emisión :	10/DIC/2025 - 17:13
Código Catastral :	048-8035-004-0-0-0-1	Válido Hasta :	08/FEB/2026

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993248207001	FIDEICOMISO ONIX

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2	CALLE PUBLICA, CALLE PUBLICA	8035	4	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGÚN TITULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	VIGESIMA TERCERA	63185	14-ABR-2025	16	665580

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
SOLAR 3	19.30 mts.	SOLAR 17 (M2.8030)	19.30 mts.	REGULAR
TE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR
LE PUBLICA	19.00 mts.	CALLE PUBLICA	19.00 mts.	366.70

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	$313.25	$**********114,868.78

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCIÓN

TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO

VALOR DE LA PROPIEDAD $**********114,868.78

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN: —

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
VIGENCIA

OBSERVACIONES:
Usuario: MITURRALDEO
MEDIANTE OFICIO SMG-AAA-2023-04204 DEL 02 DE AGOSTO DEL 2023, SE CERTIFICA LA APROBACIÓN DEL PLANO DEFINITIVO DEL PROYECTO URBANÍSTICO E INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PROYECTO URBANISTICO "VILLA ENSUEÑO, ETAPA 2".

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYOVI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas sin personas naturales o jurídicas que reciban este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil
AB. MARIA LUCIA FREIRE GUTIERREZ
NOTARIA


ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000234344

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-8035-004-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-8035-004-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR 4, DE LA MANZANA 8035, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 3, CON 19,30 METROS. SUR: SOLAR 17 (MZ.8030), CON 19,30 METROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON 19,00 METROS. OESTE: CALLE PUBLICA, CON 19,00 METROS. ÁREA: 366,70 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

TITULO CAUSAL	TITULARIDAD	TITULAR	PAT. ADQUIRENTE

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte:	SOLAR 3, con 19.3000 mts.
Sur:	SOLAR 17 (MZ.8030), con 19.3000 mts.
Este:	CALLE PUBLICA, con 19.0000 mts.
Oeste:	CALLE PUBLICA, con 19.0000 mts.

Área en Escrituras:	366.70 mts2.	Alumbrado:	NO
Fondo en Escrituras:	19.30 mts2.	Alcantarillado:	NO
Área en Levantamiento:	366.70 mts2.	Agua Potable:	NO
Fondo en Levantamiento:	19.30 mts2.	Red Telefónica:	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	Pavimentación:	NO
Estado:	VACIO	Bordillo:	NO
Uso:	S/I	Acera:	NO
Frente en Escritura:	19.00 mts		
Frente 1:	19.00 mts		
Frente 2:	19.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Notaría Vigésima

Solicitante: RUC [illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha [illegible]	Fecha de Vencimiento:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago:	Valor:
11/12/20[illegible]	[illegible]2026 13:38	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

Pag.: 1 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No. 1 2025/abr./14 Tomos Separados **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	16
No. Repertorio:	63105
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Proj./Res.:	2024/ago./13 -
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se anotó en el libro de repertorio bajo el número 15302-2025 el acto de Transferencia de Áreas de Uso Público. \n\n Se práctica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (a), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Onix. \n\n 2.- Resolución No. SAMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, suscrita por la Ing. María Piedad Palacios Merino, Delegada del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: "[...] RESUELVE: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicada en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño" [...]." \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2" \n\n Documentos protocolizados el 13 de agosto del 2024, por la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	36	51
Propiedades	25890	2021/dic./23	36	51
Anotaciones	436	2022/abr./20	36	51
Negativas	184	2025/ene./13	36	51

No. 2 2025/ene./13 Negativas **APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN**

Tomo:	1
No. Inscripción:	184
No. Repertorio:	63185

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2024/ago./13 - 20240901023P03423
Observación:	\nNEGATIVA. - El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, encargado, con sustento en la anotación efectuada en el Libro Repertorio con el número 63185-2024, que se refiere a: Acto o contrato Aprobación de Urbanización Otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil. Mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Procede a emitir la siguiente negativa, de acuerdo con el resultado de la calificación registral efectuada: 1.- La calificación registral como función inexcusable, obligatoria y reglada que le corresponde cumplir a la Registradora o el Registrador de la Propiedad previo a la inscripción de todo acto o contrato, mandato judicial u orden administrativa, tiene sustento en el Art. 76 número 7 letra l) de la Constitución de la República del Ecuador y las disposiciones del Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, siendo esta una atribución que actualmente es ejercida al amparo de los Arts. 13 inciso 2, 14 y 15 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos. 2.- De la calificación al documento administrativo protocolizado y digitalizado, se advierte que contiene la Resolución Municipal, SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023, mediante el cual resuelve: APROBAR: el Plano Definitivo del Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto Urbanístico "Villa Ensueño, Etapa 2", ubicado en el Km. 2, de la Avda. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán, solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de Prozonas S.A., Apoderado Especial del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado "Fideicomiso Onix" e Ing. María Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto Inmobiliario "Villa Ensueño"[...]. 3.- En el presente caso, se ha presentado el listado de los solares en que se solicita se sirva proceder con la inscripción de las 235 unidades de viviendas; sin embargo, no aparece anotado en el libro de repertorio el acto "transferencia de las áreas de uso público" de las áreas cedidas a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil la que tendrá como causa no solo el documento público sino también acreditar que se haya satisfecho la tarifa establecida de acuerdo a la tabla de aranceles vigentes, según consta en el artículo Cuadragésimo Quinto de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021. 4.- Que por imperio del Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización cuando sea prueba una Urbanización, esta con lleva la transferencia de las áreas de uso público y otras a favor de la Municipalidad; razón por la cual simultáneamente se debe practicar el asiento registral respecto a la situación jurídica. EN CONCLUSIÓN, mientras no se anote en el libro de repertorio el acto de transferencia de las áreas de uso público, cumpliendo con la tabla de aranceles registrales, no es cumplir con la inscripción solicitada. Por lo expuesto, al amparo del artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por cuanto no consta anotado en el libro de repertorio el acto de Aprobación de Urbanización otorgada a favor del Fideicomiso Onix por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, mediante protocolización de fecha 13 de agosto de 2024 ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, que contiene la resolución municipal SMG-DAG-2023-047 de fecha 28 de julio de 2023. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro, se ha efectuado la anotación provisional en el libro de repertorio con el número 63185-2024, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de 2 meses, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley, caso contrario caducará la anotación provisional.

Notaría Vigésima

Solicitante: RUC-0991[illegible] PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.				Uso: CASAS COMERCIALES	
Fecha y Hora de Emisión: 11/12/2025 13:[illegible]	Fecha de Vencimiento: [illegible]/2025 13:36	Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL	No. de Solicitud: 20256184	No. Comprobante de Pago:	Valor: $ 17.63

Pag.: 3 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

Partes:				
	Autoridad Competente	0980000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

No. 3 2021/dic./23 **Propiedades** **ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES**

Tomo:	54
No. Inscripción:	25890
No. Repertorio:	58801
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2021/nov./19 -
Observación:	ACTUALIZACIÓN DE DATOS. - ELEMENTO INMUEBLE: DELIMITACIÓN. En la cláusual tercera consta lo siguiente: "(...) Con los antecedentes expuestos, el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix por intermedio de su representante legal Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos a su vez representada por el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente, cumpliendo con la recomendación realizada por la Dirección de Control de Edificaciones, Catastros, Avalúos y Control Minero de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, según el detalle del DECAM-CAT-DOS MIL VEINTIUNO-DOS NUEVE OCHOUNO CERO (DECAM-CAT-2021-29810), y el levantamiento topográfico presentado por el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración Denominado Fideicomiso Onix, éste último declara que los linderos, mensuras y superficie verificados y confirmados del inmueble identificado con el código catastral número cuarenta y ocho- cero cuatro uno seis- cero cero uno-dos-cero-cero (48-0416-001-2-0-0, ubicado en la parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui) del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule y solar cero tres (03) con doscientos catorce metros con cuarenta y cinco centímetros (214.45mts); por el SUR: Calle y urbanización Jardines del Río con ciento setenta y ocho metros con treinta centímetros (178.30 mts); por el ESTE: Calle y solar cero tres (03) con seiscientos cincuenta y cuatro metros con cincuenta y uno centímetros (645.51 mts), y, por el OESTE: Jardines del Río con setecientos cinco metros con noventa centímetros (705,90 mts) lo que resulta en un área total de ciento ocho mil novecientos seis metros cuadrados con noventa y siete decímetros cuadrados (108.906,97 m2).

Partes:				
	Propietario	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	3999	2020/feb./21	26794	26794

No. 4 2020/feb./21 **Propiedades** **COMPRAVENTA**

Tomo:	19
No. Inscripción:	3999

Solicitante:
RUC-0981446868001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión:	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	No. Comprobante de Pago	Valor:
11/12/2025 10:36	11/03/2026 13:36	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20256184		$ 17.60

Pag.: 4 de 6

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

No. Repertorio:	5509
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Notaría Vigésima Tercera
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	2020/feb./05 -
Observación:	
Partes:	

Vendedor	0990009341001	COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.	SAMBORONDÓN
Comprador	0993248207001	FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION DENOMINADO FIDEICOMISO ONIX	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15885	2019/oct./02	9143	9144

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, jueves 11 de diciembre del 2025 13:36.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000234344 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa

Solicitante: RUC-0991448[illegible]001 PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Uso: CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:[illegible]	[illegible]/03/2025 [illegible]	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17.63

Pag.: 5 de 6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL

aplicable, así como en el instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del tabulador, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el título (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las autoridades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y tal que sólo otorgan al dictar una ubicación indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipotecaria, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalda la actualización del dato registral

Solicitante:
RUC-0961448659001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
CASAS COMERCIALES

Fecha y Hora de Emisión	Fecha de Vencimiento	Lugar/Canal de Emisión	No. de Solicitud	No. Comprobante de Pago	Valor
11/12/2025 13:36	11/03/2026 13:36	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20255184		$ 17,63

ESTA FOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR OTORGA LA COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A Y EL FIDEICOMISO ONIX A FAVOR DE: FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS.. ----------

Ciudadana que han autorizado, en acatamiento a la resolución número cero setenta y ocho-dos mil dieciséis (078-2016), del Consejo de la Judicatura. Para la celebración y otorgamiento de la presente escritura se observaron los preceptos legales que el caso, requiere; y leída que les fue por mí, el Notario a los comparecientes, aquellos se ratifican en la aceptación de su contenido y firma conmigo en unidad de acto; se incorpora al protocolo de esta Notaría la presente escritura, de todo lo cual doy fe.

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

P.- PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
RUC # 0991446869001



Guillermo José Ortega Chiriboga
C.C. 1705122008

P.- FIDEICOMISO ONIX
RUC # 0993248207001
P.- LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
RUC #0992714697001



Fausto Xavier Recalde Arboleda
C.C.0910235050

Notaría Vigésima Cantón Guayaquil

33

P.- FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS
RUC # 0993404958001
P.- AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A
RUC # 0991291679001



Oscar Andrés Vernaza Ghiglione
C.C. 0909600173

ABOGADA MARIA LUCIA FREIRE GUTIERREZ
NOTARIA VIGÉSIMA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

NOTARÍA XX
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

Se otorgó ante mí Abogada **MARIA LUCIA FREIRE GUTIÉRREZ, Notaria Titular de la Notaria Vigésima del cantón Guayaquil**, en fe de ello, confiero este **PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR OTORGA: LA COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A Y EL FIDEICOMISO ONIX A FAVOR DE: FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS**, que sello, rubrico y firmo, el veintitres de Diciembre del dos mil veinticinco. **LA NOTARIA.**



NOTA DE INSCRIPCIÓN

No. RPG-NIN-2026-000003176

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que se han practicado los asientos registrales que se detallan a continuación:

REGISTRO DE ACTOS

DOCUMENTO	FECHA	OFICINA
20250901020P00629	22/12/2025	Notaría Vigésima

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2977	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1309	3	1309	1309

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8030-1-0-0-0	SOLAR 1, DE LA MANZANA 8030, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 8,00 METROS. SUR: LIMITE ETAPA, CON 8,00 METROS. ESTE: SOLAR 2, CON 14,00 METROS. OESTE: LIMITE DE ETAPA, CON 14,00 METROS. ÁREA: 112,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2978	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1310	3	1310	1310

Solicitante:
RUC-0991291679001-AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Fecha y Hora de Emisión: 04/02/2026 11:49
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20274060
Valor: $ 3.193,25

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8030-2-0-0-0	SOLAR 2, DE LA MANZANA 8030, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: LIMITE DE ETAPA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 3, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 1, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2979	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1311	3	1311	1311

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8030-3-0-0-0	SOLAR 3, DE LA MANZANA 8030, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 8,00 METROS. SUR: LIMITE ETAPA, CON 8,00 METROS. ESTE: SOLAR 4, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 2, CON 14,00 METROS. ÁREA: 112,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2980	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1312	3	1312	1312

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8032-1-0-0-0	SOLAR 1, DE LA MANZANA 8032, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 8,00 METROS. SUR: SOLAR 22, CON 8,00 METROS. ESTE: SOLAR 2, CON 14,00 METROS. OESTE: LIMITE ETAPA, CON 14,00 METROS. ÁREA: 112,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2981	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1313	3	1313	1313

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8032-2-0-0-0	SOLAR 2, DE LA MANZANA 8032, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 21, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 3, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 1, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2982	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1314	3	1314	1314

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8032-3-0-0-0	SOLAR 3, DE LA MANZANA 8032, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 20, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 4, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 2, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2983	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1315	3	1315	1315

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8032-4-0-0-0	SOLAR 4, DE LA MANZANA 8032, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 19, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 5, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 3, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2984	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1316	3	1316	1316

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8032-5-0-0-0	SOLAR 5, DE LA MANZANA 8032, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 18, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 6, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 4, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2985	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1317	3	1317	1317

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8032-6-0-0-0	SOLAR 6, DE LA MANZANA 8032, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 17, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 7, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 5, CON	VACIO

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
	14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2986	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1318	3	1318	1318

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8032-7-0-0-0	SOLAR 7, DE LA MANZANA 8032, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 16, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 8, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 6, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2987	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1319	3	1319	1319

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8032-8-0-0-0	SOLAR 8, DE LA MANZANA 8032, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 15, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 9, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 7, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2988	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1320	3	1320	1320

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8032-9-0-0-0	SOLAR 9, DE LA MANZANA 8032, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 14, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 10, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 8, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2989	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1321	3	1321	1321

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8032-10-0-0-0	SOLAR 10, DE LA MANZANA 8032, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 13, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 11, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 9, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2990	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1322	3	1322	1322

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8032-11-0-0-0	SOLAR 11, DE LA MANZANA 8032, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 8,00 METROS. SUR: SOLAR 12, CON 8,00 METROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 10, CON 14,00 METROS. ÁREA: 112,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2991	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1323	3	1323	1323

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8033-1-0-0-0	SOLAR 1, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 8,00 METROS. SUR: SOLAR 22, CON 8,00 METROS. ESTE: SOLAR 2, CON 14,00 METROS. OESTE: LIMITE ETAPA, CON 14,00 METROS. ÁREA: 112,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2992	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1324	3	1324	1324

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8033-2-0-0-0	SOLAR 2, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 21, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 3, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 1, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2993	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1326	3	1326	1326

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8033-3-0-0-0	SOLAR 3, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 20, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 4, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 2, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2994	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1327	3	1327	1327

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8033-4-0-0-0	SOLAR 4, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 19, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 5, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 3, CON	VACIO

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
	14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2995	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1329	3	1329	1329

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8033-5-0-0-0	SOLAR 5, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 18, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 6, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 4, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2996	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1331	3	1331	1331

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8033-6-0-0-0	SOLAR 6, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 17, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 7, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 5, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2997	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1333	3	1333	1333

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8033-7-0-0-0	SOLAR 7, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 16, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 8, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 6, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2998	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1334	3	1334	1334

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8033-8-0-0-0	SOLAR 8, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 15, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 9, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 7, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
2999	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1335	3	1335	1335

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8033-9-0-0-0	SOLAR 9, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 14, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 10, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 8, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3000	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1336	3	1336	1336

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8033-10-0-0-0	SOLAR 10, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. SUR: SOLAR 13, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 11, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 9, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3001	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1337	3	1337	1337

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8033-11-0-0-0	SOLAR 11, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: CALLE PUBLICA, CON 8,00 METROS. SUR: SOLAR 12, CON 8,00 METROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 10, CON 14,00 METROS. ÁREA: 112,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3002	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1338	3	1338	1338

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8033-12-0-0-0	SOLAR 12, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 11, CON 8,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 8,00 METROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 13, CON 14,00 METROS. ÁREA: 112,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3003	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1340	3	1340	1340

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8033-13-0-0-0	SOLAR 13, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 10, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 12, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 14, CON	VACIO

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
	14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3004	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1342	3	1342	1342

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8033-14-0-0-0	SOLAR 14, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 9, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 13, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 15, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3005	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1343	3	1343	1343

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8033-15-0-0-0	SOLAR 15, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 8, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 14, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 16, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3006	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1344	3	1344	1344

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8033-16-0-0-0	SOLAR 16, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 7, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 15, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 17, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3007	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1345	3	1345	1345

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8033-17-0-0-0	SOLAR 17, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 6, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 16, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 18, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3008	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1346	3	1346	1346

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8033-18-0-0-0	SOLAR 18, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 5, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 17, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 19, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3009	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1347	3	1347	1347

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8033-19-0-0-0	SOLAR 19, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 4, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 18, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 20, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3010	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1348	3	1348	1348

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8033-20-0-0-0	SOLAR 20, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 3, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 19, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 21, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3011	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1349	3	1349	1349

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8033-21-0-0-0	SOLAR 21, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 2, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 20, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 22, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3012	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1350	3	1350	1350

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8033-22-0-0-0	SOLAR 22, DE LA MANZANA 8033, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 1, CON 8,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 8,00 METROS. ESTE: SOLAR 21, CON 14,00 METROS. OESTE: LIMITE ETAPA,	VACIO

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
	CON 14,00 METROS. ÁREA: 112,00 METROS CUADRADOS.	

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3013	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1351	3	1351	1351

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8034-12-0-0-0	SOLAR 12, DE LA MANZANA 8034, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 11, CON 8,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 8,00 METROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 13, CON 14,00 METROS. ÁREA: 112,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3014	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1352	3	1352	1352

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8034-13-0-0-0	SOLAR 13, DE LA MANZANA 8034, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 10, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 12, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 14, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3015	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1353	3	1353	1353

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8034-14-0-0-0	SOLAR 14, DE LA MANZANA 8034, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 9, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 13, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 15, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3016	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1354	3	1354	1354

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8034-15-0-0-0	SOLAR 15, DE LA MANZANA 8034, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 8, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 14, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 16, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3017	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1355	3	1355	1355

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8034-16-0-0-0	SOLAR 16, DE LA MANZANA 8034, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 7, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 15, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 17, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3018	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1356	3	1356	1356

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8034-17-0-0-0	SOLAR 17, DE LA MANZANA 8034, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 6, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 16, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 18, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3019	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1357	3	1357	1357

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8034-18-0-0-0	SOLAR 18, DE LA MANZANA 8034, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 5, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 17, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 19, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3020	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1358	3	1358	1358

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8034-19-0-0-0	SOLAR 19, DE LA MANZANA 8034, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 4, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 18, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 20, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3021	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1359	3	1359	1359

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8034-20-0-0-0	SOLAR 20, DE LA MANZANA 8034, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 3, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 19, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 21, CON	VACIO

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
	14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3022	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1360	3	1360	1360

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8034-21-0-0-0	SOLAR 21, DE LA MANZANA 8034, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 2, CON 7,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 7,00 METROS. ESTE: SOLAR 20, CON 14,00 METROS. OESTE: SOLAR 22, CON 14,00 METROS. ÁREA: 98,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3023	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1361	3	1361	1361

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8034-22-0-0-0	SOLAR 22, DE LA MANZANA 8034, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 1, CON 8,00 METROS. SUR: CALLE PUBLICA, CON 8,00 METROS. ESTE: SOLAR 21, CON 14,00 METROS. OESTE: LIMITE ETAPA, CON 14,00 METROS. ÁREA: 112,00 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3024	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1362	3	1362	1362

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8035-1-0-0-0	SOLAR 1, DE LA MANZANA 8035, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 4 MZ.8038, CON 19,30 METROS. SUR: SOLAR 2, CON 19,30 METROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON 22,00 METROS. OESTE: CALLE PUBLICA, CON 22,00 METROS. ÁREA: 424,60 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3025	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1363	3	1363	1363

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8035-2-0-0-0	SOLAR 2, DE LA MANZANA 8035, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 1, CON 19,30 METROS. SUR: SOLAR 3, CON 19,30 METROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON 16,50 METROS. OESTE: CALLE PUBLICA, CON 16,50 METROS. ÁREA: 318,45 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3026	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1364	3	1364	1364

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8035-3-0-0-0	SOLAR 3, DE LA MANZANA 8035, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 2, CON 19,30 METROS. SUR: SOLAR 4, CON 19,30 METROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON 16,50 METROS. OESTE: CALLE PUBLICA, CON 16,50 METROS. ÁREA: 318,45 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
3027	HIPOTECA - ABIERTA	04/02/2026	Gravámenes	1365	3	1365	1365

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-8035-4-0-0-0	SOLAR 4, DE LA MANZANA 8035, UBICADO EN LA URBANIZACIÓN VILLA ENSUEÑO - ETAPA 2, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: SOLAR 3, CON 19,30 METROS. SUR: SOLAR 17 (MZ.8030), CON 19,30 METROS. ESTE: CALLE PUBLICA, CON 19,00 METROS. OESTE: CALLE PUBLICA, CON 19,00 METROS. ÁREA: 366,70 METROS CUADRADOS.	VACIO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Acreedor Hipotecario	0993404958001	FIDEICOMISO TITULARIZACION VILLA ENSUEÑO DOS	-----
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993248207001	FIDEICOMISO ONIX	-----

Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, miércoles 04 de febrero del 2026 11:49.

Firmado electrónicamente por:
ABG. RICARDO JOSE ALVEAR ZENCK, MGS.

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

Solicitante:
RUC-0991291679001-AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Fecha y Hora de Emisión:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	Valor:
04/02/2026 11:49	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20274060	$ 3.193,25

PRO•ZONAS
PROMOTORES INMOBILIARIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-NIN-2026-000003176 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa aplicable, así como en el Instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA RECTIFICACIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la rectificación ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Solicitante:
RUC-0991291679001-AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Fecha y Hora de Emisión:	Lugar/Canal de Emisión:	No. de Solicitud:	Valor:
04/02/2026 11:49	MATRIZ - RP GUAYAQUIL	20274060	$ 3.193,25

Pag.: 30 de 30