

INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Versión:	SGC 02	Emisión:	10/01/2025	Revisión:	12/01/2025	Código:	EQ-INM-02
----------	--------	----------	------------	-----------	------------	---------	-----------

1. DATOS DEL AVALÚO

COD: 11. PRY-265-26-CFN- BT. PALCOS EMELEC

Cliente:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.		
----------	--------------------------------------	--	--

RUC/CI	1760003090001	Solicitante:	CFN B.P.
Representante legal:	Mgs. Luz Marlene Riera Chanaluca	Administrador de Contrato:	Eco. Karla Delgado Caravedo
Teléfono:	042 591 800	Código de Proceso:	CPC-CFNGYE-2025-001

Fecha de contrato:	19 de febrero de 2026	Finalidad:	Valor comercial
Fecha de inspección:	2 de marzo de 2026	Propósito:	Actualización contable
Fecha de entrega:	27 de marzo de 2026	Régimen de propiedad:	Pública

Tipo de Bien:	Inmueble
Subtipo de bien:	Palcos



VALOR REPOSICIÓN:	VALOR COMERCIAL:	VALOR REALIZACIÓN:
\$393.437,45	\$280.324,08	\$238.275,47

Perito:	APPRAISER & CONSULTING EQVALEC CIA LTDA.		
Registro SB:	PVQ-2022-02270	RUC - RUP:	1792878144001
Área Peritaje SB:	Bienes: Bienes Inmuebles, agrícolas, bienes muebles, maquinaria, equipos industriales, vehículos, embarcaciones, aeronaves, mercaderías, especiales.		
Teléfono:	0998310081 02 3046189	Correos:	avaluos@eqvalec.com info@eqvalec.com



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

2. DATOS DEL PREDIO

Dirección:	Guayas, Guayaquil, Ayacucho, Mz 112, calle General Gómez y calle Juan Pío Montúfar, Estadio Capwell, 240 palcos			
Provincia:	Guayas	N° Predio:	S/D	
Ciudad:	Guayaquil	Geo clave:	S/D	
Cantón:	Guayaquil	Clave catastral:	(ver Anexo para claves individuales)	
Parroquia:	Ayacucho	Avalúo catastral:	\$130.528,80	
Barrio:	S/D	Manzana:	112	
Sector:	Estadio George Capwell	Lote #:	S/D	
Coordenadas:	Latitud:	-2,206727	Longitud:	-79,893247



Nombre del Proyecto:	240 palcos en el Estadio George Capwell
Descripción breve del bien:	
El bien objeto del presente avalúo corresponde a 240 unidades de palcos, ubicadas en el Estadio George Capwell, edificación de uso deportivo – comercial, localizada en un sector urbano consolidado de la ciudad de Guayaquil y alta actividad económica.	



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

3. DOCUMENTACIÓN ENTREGADA

Documentos Proporcionados			
Propietario:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.		RUC/CI: 1760003090001
Escritura título de propiedad <input type="checkbox"/>	Escritura Título de Propiedad	Notaría	Fecha Insc. Reg. Prop.
Convenio de reserva <input type="checkbox"/>	Tipo: Dación de Pago	Notaría Vigésima Primera	23 de diciembre de 2003
Certificado registro propiedad <input checked="" type="checkbox"/>	Otorga: CLUB SPORT EMELEC		
Planos <input type="checkbox"/>	Fecha: 15 de diciembre de 2003	Cantón: Guayaquil	N° Reg.: 12385
Declaratoria de Prop. Horizontal <input type="checkbox"/>	Tipo: ---	---	---
Permiso de construcción <input type="checkbox"/>	Otorga: ---	---	---
Otros (Especifique): Pago Predial <input checked="" type="checkbox"/>	Fecha: ---	Cantón: ---	N° Reg.: ---
Valor total de Adjudicación:	\$123.259,20	Año de Adjudicación:	2003

OBSERVACIONES: Ver anexo, para cálculo de vida útil técnica

4. CARACTERÍSTICAS URBANAS DEL SECTOR

Infraestructura	Clasificación de la zona
Clasificación del suelo: Urbana	Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/>
Vía acceso principal: Av. Quito	Comercial <input checked="" type="checkbox"/> Gestión <input type="checkbox"/>
Vía acceso secundaria: Av. Juan Pío Montufar	Histórica <input type="checkbox"/> Protección ecológica <input type="checkbox"/>
Transporte público: <input checked="" type="checkbox"/> Bus Redes telefónicas: <input checked="" type="checkbox"/> Fija	Agrícola <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/>
Alumbrado: <input checked="" type="checkbox"/> Red pública Internet: <input checked="" type="checkbox"/> Fibra óptica	Nivel de consolidación urbana
Energía eléctrica: <input checked="" type="checkbox"/> Red pública Recolector: <input checked="" type="checkbox"/> Si	Alta <input type="checkbox"/> Media <input checked="" type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/>
Alcantarillado: <input checked="" type="checkbox"/> Red pública Aceras: <input checked="" type="checkbox"/>	Estrato socio económico
Agua potable: <input checked="" type="checkbox"/> Red pública Bordillos: <input checked="" type="checkbox"/>	Alto <input type="checkbox"/> Medio Alto <input type="checkbox"/> Medio <input checked="" type="checkbox"/>
Equipamientos comunales: Adecuado	Medio Bajo <input type="checkbox"/> Popular <input type="checkbox"/>
Condiciones de vía	Densidad Poblacional
Asfaltada <input checked="" type="checkbox"/> Lastrada <input type="checkbox"/> Empedrada <input type="checkbox"/> Adoquín <input type="checkbox"/> Tierra <input type="checkbox"/>	Alta <input type="checkbox"/> Media <input checked="" type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/>

Regulaciones			
Edificabilidad		Componente Estructurante	
ZONIFICACIÓN: Residencial	Retiro frontal: 3 m	Clasificación: Suelo Urbano	
Lote mínimo: 100 m ²	Retiro lateral: 1 m	Subclasificación: Consolidado	
Frente mínimo: 5 m	Retiro posterior: 1 m	Componente Urbanístico	
COS-PB: ---	Entre bloques: ---	Uso General	Residencial / Comercio
COS total: ---	Altura: 7 m	Uso suelo específico	Residencial / Comercio
Forma de Ocupación: Habitacional	N.º de Pisos: 2	Tratamiento	Adecuado
Factibilidad de Servicios básicos: Si			



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

RIESGOS NATURALES Y/O AFECTACIONES EN CONVIVENCIA:

La presente valoración se sustenta exclusivamente en la inspección técnica en sitio de los elementos físicos visibles del bien inmueble, así como en la revisión de la información normativa y documentos técnicos entregados.

No es posible identificar problemas que no sean visibles, como afectaciones subterráneas, geotécnicas, edafológicas, hidrológicas, estructurales, ambientales, legales, administrativas o de tenencia de la tierra, que no sean evidentes durante la inspección realizada o que no consten expresamente en la documentación técnica y normativa revisada.

ACCESIBILIDAD Y ENTORNO:

Las vías de acceso a la propiedad se encuentran en buen estado, son de 4 carriles con aceras y bordillos, comunican directamente con las calles Av. Quito y Av. Juan Pío Montufar vías principal y secundaria del sector. En el entorno se encuentran construcciones de 2 pisos. La zona de Ayacucho es de uso predominante Residencial Comercial.

EQUIPAMIENTOS :	Distancia	Detalle
Centros Educativos <input checked="" type="checkbox"/>	420 m	Colegio Guayaquil
Dispensario Medico <input checked="" type="checkbox"/>	350 m	Hospital del Niño
Transporte Publico <input checked="" type="checkbox"/>	100 m	Buses Urbanos
Áreas Verdes <input type="checkbox"/>	---	---
Iglesias <input checked="" type="checkbox"/>	400 m	Parroquia Nuestra Señora del Santísimo Rosario
Parque de Diversión <input checked="" type="checkbox"/>	200 m	Parque Forestal
Centro Comercial <input checked="" type="checkbox"/>	800 m	Gran Aki El Astillero
UPC <input checked="" type="checkbox"/>	170 m	UPC
Otros: <input type="checkbox"/>	---	---

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS				PLUSVALÍA			
PAISAJE URBANO <input checked="" type="checkbox"/>	CEMENTERIOS <input type="checkbox"/>	ALTA <input type="checkbox"/>	MEDIA BAJA <input type="checkbox"/>				
VISTA AL MAR <input type="checkbox"/>	ASENTAMIENTOS IRREGULARES <input type="checkbox"/>	MEDIA ALTA <input type="checkbox"/>	BAJA <input type="checkbox"/>				
ZONAS JARDINEADAS <input type="checkbox"/>	PLANTAS INDUSTRIALES <input type="checkbox"/>	MEDIA <input checked="" type="checkbox"/>	REGULAR <input type="checkbox"/>				
BASUREROS <input type="checkbox"/>	ZONAS DE TOLERANCIA <input type="checkbox"/>						

5. CARACTERÍSTICAS DEL BIEN

5.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Ubicación:	Muy Bueno	Pendiente	↑	0%	Plano
Forma:	Rectangular	Frente	15,80 m		Relación F/F
Topografía:	↑	0%	Plano	Fondo	115,41 m

LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES

		Dimensiones escrituras	Dimensión en sitio
NORTE:	CALLE SAN MARTIN	15,80 m	15,80 m
SUR:	SOLAR 1(2)	10,95 m	10,95 m
ESTE:	AVE. J.P. MONTUFAR	121,30 m	121,30 m
OESTE:	SOLAR 1(1)	131,54 m	131,54 m



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

ÁREA EN SITIO:	1.823,45 m
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS:	1.823,45 m
DIFERENCIA DE ÁREA DE LOTE (m²):	0,00 m
PORCENTAJE DE DIFERENCIA DE ÁREA LOTE (%):	0,00%

ÁREA VALORADA:	1.823,45 m²
-----------------------	-------------

COMENTARIO DE LINDEROS Y DIMENSIONES GENERALES:

Durante la inspección física del inmueble, el perito realizó un levantamiento en sitio de carácter referencial, con base en los límites físicos visibles y en la delimitación indicada por la persona responsable de mostrar el inmueble, obteniéndose un área igual respecto a la consignada en el documento legal.

En razón de lo anterior, para el presente avalúo se trabajó con el área en la documentación legal proporcionada por el cliente.

Se deja constancia de que el levantamiento efectuado, tuvo como finalidad verificar la correspondencia general del predio en campo, sin constituir un levantamiento topográfico definitivo ni sustituir la información legal vigente.

5.2 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Tipo de propiedad:	Palcos	Tipo de Vivienda:	No aplica
Actividad del inmueble:	Comercial	Utilización mixta del bien:	100% Deportivo
Propiedad horizontal:	Sí	Implantación de la construcción:	Aislada
Tipo de acabados:	Medio	Condición legal:	Legalmente aprobada
Estado del bien:	Usado	Conservación :	Bueno
Mantenimiento:	Bueno	Fallas constructivas:	Ninguna

N° de niveles:	0	N° de Piso:	1	Altura de construcción:	9,00 m	Ascensor:	No
Año de la construcción:	1981	Vida útil estimada:	50 años	Edad de la construcción:	45 años	Vida útil remanente	5 años

SEGURIDAD GENERAL:

Guardianía	<input checked="" type="checkbox"/>	Central telefónica	<input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de alarma	<input checked="" type="checkbox"/>	Tarjeta magnética	<input type="checkbox"/>
Cámaras de vigilancia	<input checked="" type="checkbox"/>	Puerta eléctrica peatonal	<input checked="" type="checkbox"/>
Citófono	<input type="checkbox"/>	Puerta eléctrica vehículo	<input checked="" type="checkbox"/>
Cercana a UPC	<input type="checkbox"/>	Ninguna	<input type="checkbox"/>

SEGURO CONTRA INCENDIOS:

Sprinklers	<input type="checkbox"/>	Puertas corta fuego	<input type="checkbox"/>
Siamesa	<input type="checkbox"/>	Detectores de humo	<input type="checkbox"/>
Hidrantes	<input type="checkbox"/>	Gabinetes	<input type="checkbox"/>
Extintores	<input checked="" type="checkbox"/>	Ninguna	<input type="checkbox"/>
Señalización	<input type="checkbox"/>		

5.3 DESCRIPCIÓN DEL BIEN Y DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL

El terreno donde se implanta la edificación es de forma rectangular, dentro del Estadio George Capwell, edificación destinada a uso deportivo, existen 240 unidades denominadas palcos, diseñadas para la observación de eventos, y cuentan con acceso mediante circulaciones internas propias del estadio, propiedad de CFN B.P.

En función de su ubicación y condiciones de visibilidad, se identifican las siguientes tipologías:

Palcos:	216 unidades en buen estado de conservación, con adecuada ubicación y visibilidad directa hacia la cancha
Palcos con ubicación desfavorable:	24 unidades que presentan limitaciones en la visibilidad hacia la cancha debido a su ubicación dentro de la edificación



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

5.4 SERVICIOS ADICIONALES PROPIOS DEL BIEN / ÁREAS COMUNALES

Administración <input checked="" type="checkbox"/>	Áreas verdes <input type="checkbox"/>	Gimnasio <input type="checkbox"/>	Cisterna <input type="checkbox"/>
Salas comunales <input type="checkbox"/>	Juegos infantiles <input type="checkbox"/>	Piscina <input type="checkbox"/>	Pozo de agua <input type="checkbox"/>
Ascensor <input type="checkbox"/>	Conserjería <input type="checkbox"/>	Sauna / Turco <input type="checkbox"/>	Pozo séptico <input type="checkbox"/>
Parqueos visitas <input checked="" type="checkbox"/>	Guardería <input type="checkbox"/>	Hidromasaje <input type="checkbox"/>	Generador eléctrico <input checked="" type="checkbox"/>
Otros: <input type="checkbox"/>		Ninguno <input type="checkbox"/>	

5.5 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

DESCRIPCIÓN	Palcos
ESTRUCTURA	Hormigón Armado
PISOS	Hormigón armado
SOBREPISOS	Encementado
MAMPOSTERÍA	---
ESCALERAS	Hormigón de piso flotante
CUBIERTA	Estructura metálica
TUMBADO	---
BARREDERAS	---
PAREDES EXTERIORES	---
PAREDES INTERIORES	---
PUERTAS EXTERIORES	Metálica
PUERTAS INTERIORES	Metálica
CERRADURAS	---
VENTANAS	---
MUEBLES BAJOS DE COCINA	---
MUEBLES ALTOS DE COCINA	---
MESONES DE COCINA	---
CLÓSETS	---
MUEBLES DE BAÑOS	---
MESONES DE BAÑOS	---
INST. ELÉCTRICAS	---
PIEZAS ELÉCTRICAS	---
INST. SANITARIAS	---
PIEZAS SANIT. PROCED.	---
GRIFERÍA	---
PINTURA EXTERIORES	---
PINTURA INTERIORES	---
REVESTIMIENTO EXTERIOR	---
CERRAMIENTO	---
INST. ESPECIALES	---
OTROS	---

Observaciones adicionales sobre el estado de las edificaciones:

Se consideró la depreciación del inmueble, según la edad de cada construcción existente en el lote referido. Se constató que el inmueble cuenta con 45 años de edad.

El nivel de acabados es de tipo medio. Posee un nivel de mantenimiento bueno y calidad de construcción bueno. La presente valoración se limita a la inspección visual de la parte física y evidente del bien; no se pueden determinar posibles inconvenientes en elementos ocultos, estructurales o no especificados por las personas a cargo de mostrar la propiedad.



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

6. CRITERIOS DE VALORACIÓN

TERRENO:

Se ha utilizado el método comparativo - homogenizado sustentado en la oferta de terrenos en la zona, determinando la utilización y servicios del mismo, su forma, tamaño, entorno, así como aprovechamiento del terreno según la zonificación de acuerdo a los siguientes métodos.

Método Comparativo: a partir de un estudio de campo realizado en la zona de influencia del lote a tasar. Este estudio comprende la recolección de muestras y su posterior análisis en comparación con el lote en estudio, aplicando criterios como: ubicación, tamaño, forma, adecuación y potencialidad. Se considera además un factor de negociación en función de las condiciones del mercado.

Método de Potencialidad: se determina la máxima aprovechabilidad del lote en estudio; considerando la normativa de construcción establecida y las ofertas de bienes en la zona por otra parte se toma en cuenta el movimiento del mercado inmobiliario en la zona para determinar los niveles de oferta y demanda existente.

EDIFICACIONES:

Enfoque de costo a nuevo:

Para este parámetro se ha utilizado el método de reposición, que consiste en determinar el costo de reproducir en la fecha actual el mismo inmueble, con sus características y acabados; considerando tanto los costos directos e indirectos en los que se debe incurrir durante la construcción de una edificación. Estas referencias de valores son tomadas de revistas especializadas (Cámara de la Construcción, Distribuidores) y de datos del mercado de la construcción en general.

Depreciación:

Finalmente, aplicamos la depreciación por edad, estado de mantenimiento, características arquitectónicas, funcionalidad, etc. Además, se considera un factor de comercialización, que es el resultado de la interacción de oferta y demanda, dando como resultado el valor comercial del inmueble terminado.

Enfoque de Ingresos:

Si la propiedad percibe una renta mensual, se realiza el análisis de Capitalización de Flujos Futuros con este valor, caso contrario, se realiza un levantamiento de referencias de propiedades similares, en alquiler en la misma zona; tomando en cuenta el prototipo arquitectónico, tipo de edificación, la edad de los inmuebles, el mantenimiento recibido y el uso de los mismos. Se homogeniza el valor del m2 de alquiler, obteniendo una renta mensual promedio a la cual se le resta un porcentaje con vacancia, mantenimientos preventivos o correctivos, pago de impuestos, expensas, seguros, etc.

Con el resultado de la utilidad neta obtenida, se aplican fórmulas de valor actual neto sobre los flujos de ingresos futuros. Se utiliza las tasas de inflación emitidas por el Banco Central del Ecuador, vigentes a la fecha del informe, y las tasas de capitalización basadas en análisis de uso de las edificaciones.

7.- CALIFICACIÓN Y FACTIBILIDAD DEL BIEN

Calificación de la plusvalía:	Media	Factibilidad Liquidación:	Largo plazo (9 a 12 meses)
--------------------------------------	-------	----------------------------------	----------------------------

Oferta y demanda de la zona:	Media	Expectativa económica del inmueble:	Creciente
-------------------------------------	-------	--	-----------

Calificación estado del bien:	Satisfactoria	Factibilidad comercial:	Incierto (12 meses en adelante)
--------------------------------------	---------------	--------------------------------	---------------------------------

Grado de realización:	MEDIA	Se ha considerado un 15 % de realización, dado a que se estima una comercialización de incierto (12 meses en adelante) debido al valor comercial, uso y ubicación del bien.
Calidad de la garantía:	MEDIA	Se considera el bien inmueble apto para la venta por las condiciones de estado, oferta y demanda sectorial al momento de la inspección.

Aspectos positivos:	El bien se encuentra ubicado en un sector estratégico de la ciudad, con alta actividad comercial y adecuada accesibilidad, lo cual favorece su potencial de comercialización; se identifican 216 unidades de palcos en condiciones óptimas de ubicación y visibilidad hacia la cancha.
Aspectos negativos:	Se identifican 24 unidades de palcos con ubicación desfavorable dentro del conjunto, las cuales presentan limitaciones en la visibilidad hacia la cancha, afectando su funcionalidad y generando una incidencia negativa en su valor comercial respecto a las unidades estándar.



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

8. VALORACIÓN

AVALÚO DE OBRAS ADICIONALES EN UND

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	EDAD	UNIDADES	V. REPOSICIÓN		% Avance Obra	FC: 0,95		V. COMERCIAL	V. OPORTUNIDAD	
			V. UNIT	V. Total		% Depreciac	V. UNIT		V. Total	15%
Palcos	45 años	216,00 und	\$ 1.698,78	\$ 366.936,48	100,00%	75,00%	\$ 1.210,38	\$ 261.442,08	\$	222.225,77
Palcos con ubicación desfavorable (G237 hasta G242, F146 hasta F151, G251 hasta G272)	45 años	24,00 und	\$ 1.104,21	\$ 26.500,97	100,00%	75,00%	\$ 786,75	\$ 18.882,00	\$	16.049,70
TOTAL:		240,00 und		\$ 393.437,45	100,00%			\$ 280.324,08	\$	238.275,47

8.3. VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

El enfoque de ingresos por capitalización de rentas se aplica a unidades generadoras de efectivo. En el caso del bien inmueble avaluado, debido al uso que se da a este bien, a la estructura de comercialización, a la estructura de administración y a otros elementos del mismo; se determina que el enfoque de ingresos no es aplicable al activo avaluado; por lo cual se utilizó, para este estudio, el Método Comparativo y el Método del Costo.

8.4. VALOR TOTAL DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	V. REPOSICIÓN	V. COMERCIAL	15%	V. OPORTUNIDAD
240 Palcos	\$ 393.437,45	\$ 280.324,08		\$ 238.275,47
TOTAL:	\$ 393.437,45	\$ 280.324,08		\$ 238.275,47

VALOR DE REPOSICIÓN:	Son: trescientos noventa y tres mil cuatrocientos treinta y siete 45/100 dólares americanos.
VALOR COMERCIAL / RAZONABLE:	Son: doscientos ochenta mil trescientos veinticuatro 08/100 dólares americanos.
VALOR DE REALIZACIÓN:	Son: doscientos treinta y ocho mil doscientos setenta y cinco 47/100 dólares americanos.



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

9.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La inspección se realizó en coordinación con Ing. Jorge Piloza Figueroa con quien se verificó la funcionalidad y estado de los bienes.

Para la presente valoración se ha considerado la información de escritura de Dación de Pago de propiedad de CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.

La diferenciación entre unidades responde a criterios de funcionalidad y aprovechamiento visual, factores determinantes en la valoración de este tipo de activos.

El bien se encuentra ubicado en un sector estratégico de la ciudad, con alta actividad comercial y adecuada accesibilidad, lo cual favorece su potencial de comercialización; se identifican 216 unidades de palcos en condiciones óptimas de ubicación y visibilidad hacia la cancha.

La valoración de los palcos ubicados en el Estadio George Capwell se fundamenta en la aplicación del método comparativo de mercado, en razón de la naturaleza especial del bien y de su comportamiento económico particular. Al tratarse de activos adjudicados en dación de pago a favor de la Corporación Financiera Nacional B.P., estos no constituyen bienes generadores de renta recurrente directa para la entidad, lo que limita la aplicabilidad de enfoques basados en ingresos.

En este contexto, el valor de los palcos responde principalmente a las condiciones de oferta y demanda del mercado secundario, las cuales se encuentran directamente influenciadas por factores externos como el desempeño deportivo, la gestión administrativa y el nivel de convocatoria del club Club Sport Emelec, elementos que inciden en la expectativa de uso, afluencia a eventos y, por ende, en la disposición de pago de los potenciales adquirentes.

Cada palco objeto de valoración corresponde a una unidad inmobiliaria individualizada con clave catastral propia, ubicada dentro de un equipamiento deportivo, cuyo comportamiento económico responde a un activo de uso especial.

Cabe indicar que, si bien la construcción presenta una edad técnica estimada de 45 años, el valor determinado responde principalmente a las condiciones de mercado y a la naturaleza funcional del bien, por lo que la incidencia de la depreciación física resulta secundaria en la formación del valor.

Ing. Cristhian Daniel Navia Fuentes

PVG-2024-02477
Perito Designado

Firma de Responsabilidad

Tnlg . Rubí Dávila Hidalgo
Representante Legal
APPRAISER EQVALEC CÍA. LTDA.
REG. SB: PAQ-2022-2270
REG. SCS: RNP-587

Yo, Rubí Dávila Hidalgo, por mis propios derechos, como representante legal de la compañía evaluadora APPRAISER EQVALEC CÍA. LTDA. con Registro: PVQ-2022-2270 dentro del informe entregado el 27/3/2026 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado al bien inmueble dentro de este informe de valoración que pertenecen a CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. es veraz, fidedigno y real; por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

La información aquí detallada debe ser utilizada con propósitos de uso interno por sus propietarios.
El presente informe tiene vigencia de un año.



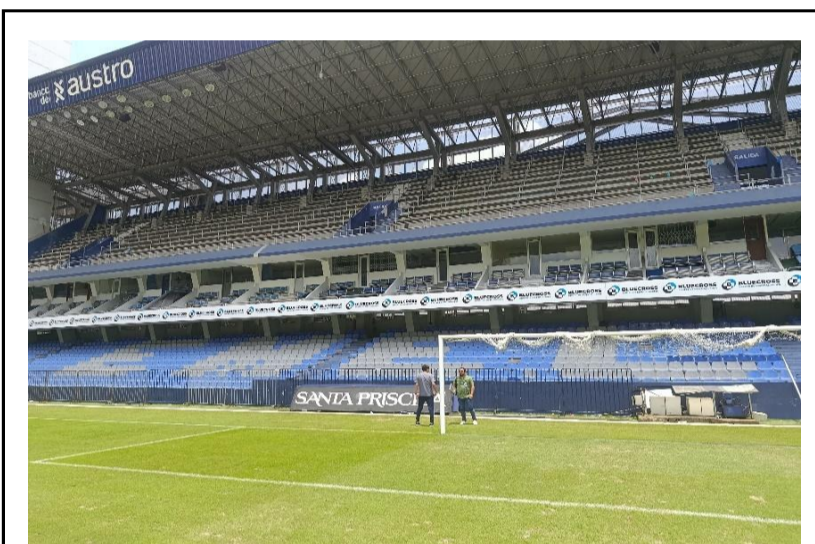
10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Entorno - Fachada General



Entorno - Calle vehicular



Fachada - Palcos



Vista de Palcos



Vista de Palcos



Vista de Palcos



Vista de Palcos



Vista de Palcos

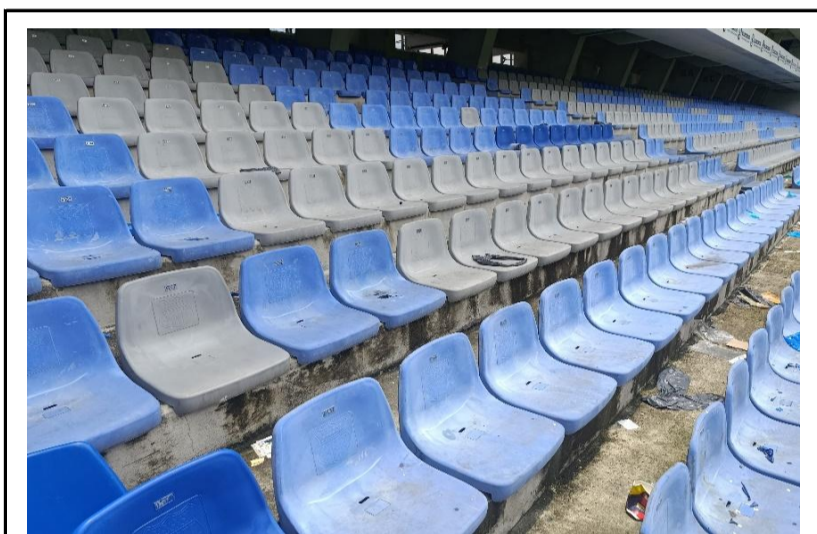




Vista de Palcos



Vista de Palcos



Vista de Palcos



Vista de Palcos



Vista de Palcos



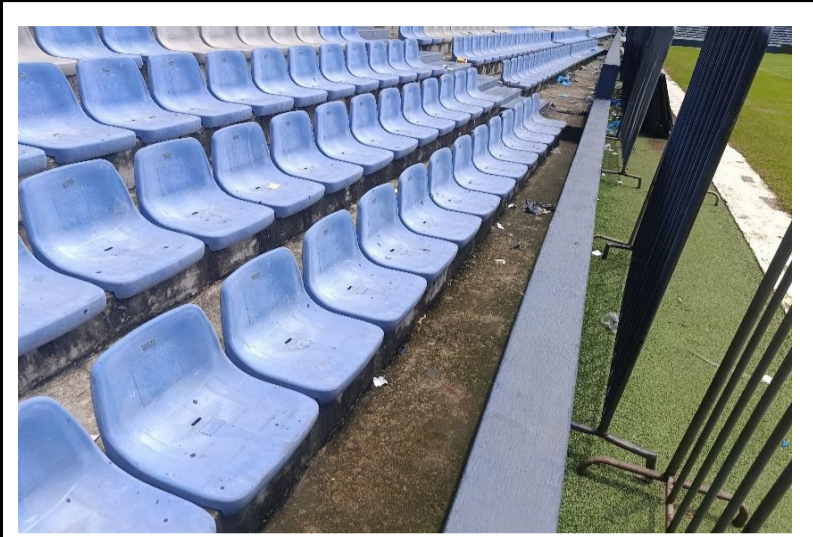
Vista de Palcos



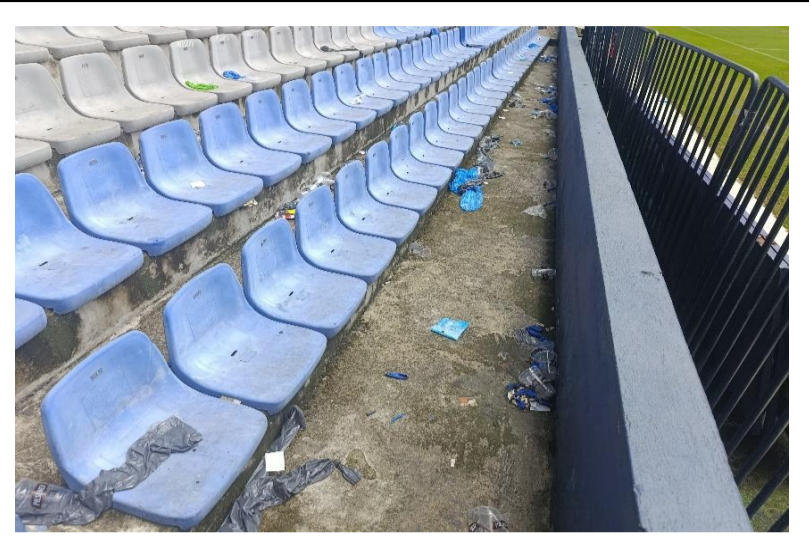
Vista de Palcos



Vista de Palcos



Vista de Palcos mal ubicados



Vista de Palcos mal ubicados



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

12.- FICHA AMBIENTAL

Dirección del inmueble

Guayas, Guayaquil, Ayacucho, Mz 112, calle General Gómez y calle Juan Pío Montúfar, Estadio Capwell, 240 palcos

1. Actividades realizadas en la propiedad

SI	NO	Desconozco	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Se realizan actividades industriales en la propiedad?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hay otras actividades que se realicen cerca de la propiedad que puedan causar contaminación?*

(*) Aspectos relevantes: Además de las actividades industriales, estos pueden incluir actividades tales como estaciones de servicio de combustibles; mecánicas, lavandería y limpieza en seco; imprentas y estudios fotográficos, depósitos de chatarra o relleno sanitario; etc.?

2. Generación, almacenamiento y depósito de sustancias potencialmente contaminantes

SI	NO	Desconozco	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?

3. Otros posibles problemas ambientales

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

4. Seguridad en caso de incendios

SI	NO	Desconozco	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En caso de edificios existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc.), sprinklers y señalización o en caso de conjuntos habitacionales existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc.), sprinklers y señalización?
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

SI	NO	Desconozco	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Está la propiedad situada o adyacente a áreas medio ambientalmente protegidas, zonas reservadas para el uso de los pueblos indígenas, áreas protegidas de patrimonio histórico o cultural, o de otra condición de protección?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

13.- ANEXOS



CERTIFICADO DE HISTORIA DE DOMINIO

N° CHB-2023-000157392

CÓDIGO CATASTRAL Nro. 06-0112-001-3-2-519

La/EI Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 06-0112-001-3-2-519 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

Palco D225 del Estadio de Fútbol "Capwell" edificado sobre las calles Pio Montúfar de la parroquia Ayacucho.
Alicuota: 0.016091%
Área UBI: 0.16 metros cuadrados.

Titular (es) RUC 17600309001 CORPORACION FINANCIERA NACIONAL S.P.
Registrado (a):
Estado: ACTIVO

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Área en Escrituras: 1823.45 mts2. Norte: CALLE SAN MARTIN, con 15.8000 mts.
Fondo en Escrituras: 131.54 mts2. Sur: SOLAR 1(2), con 10.9500 mts.
Área en Levantamiento: 1823.45 mts2. Este: AVE. J.P. MONTUFAR, con 121.3000 mts.
Fondo en Levantamiento: 131.54 mts2. Oeste: SOLAR 1(1), con 131.5400 mts.
Tipo de Terreno: ESQUINERO Alcantarillado: SI
Uso: NO TIENE USO DE EDIFICACION Agua Potable: SI
Frente en Escritura: 15.80 mts Red Telefónica: SI
Frente 1: 15.80 mts Pavimentación: SI
Frente 2: 121.30 mts Bordillo: SI
Frente 3: 0.00 mts Acera: SI
Frente 4: 0.00 mts



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 26-JUN-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 30499607

CONTRIBUYENTE: CORPORACION FINANCIERA NACIONAL

CÓDIGO: 006-0112-001-3-2-1092-1

CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES AÑO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-025091

CLASIFICACIÓN: C-G

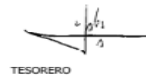
VALOR DE LA PROPIEDAD: \$543.87

TARIFA: 0.0006966964

	1er. Sem. (\$.)	2do. Sem. (\$.)
IMPUESTO PREDIAL	0.00	0.00
CUERPO DE BOMBEROS	0.01	0.01
TASA DRENAJE PLUVIAL	0.02	0.02
CONTB. ESP. MEJORAS 2000-2014	0.25	0.25
Total	\$0.56	\$0.56

Imp. + Adic.: \$0.56 Coactiva: \$0.00
Recargo: \$0.00 Descuento: \$0.00 TOTAL: \$0.56


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

#	No. IDENTIFICACIÓN PALCO	CÓDIGO CATASTRAL	VALOR	VALOR CATASTRAL
1	D-32	06-0112-001-3-2-326	\$0,56	\$543,87
2	D-48	06-0112-001-3-2-342	\$0,56	\$543,87
3	D-56	06-0112-001-3-2-350	\$0,56	\$543,87
4	D-89	06-0112-001-3-2-383	\$0,56	\$543,87
5	D-176	06-0112-001-3-2-470	\$0,56	\$543,87
6	D-177	06-0112-001-3-2-471	\$0,56	\$543,87
7	D-178	06-0112-001-3-2-472	\$0,56	\$543,87
8	D-179	06-0112-001-3-2-473	\$0,56	\$543,87
9	D-180	06-0112-001-3-2-474	\$0,56	\$543,87
10	D-181	06-0112-001-3-2-475	\$0,56	\$543,87
11	D-182	06-0112-001-3-2-476	\$0,56	\$543,87
12	D-183	06-0112-001-3-2-477	\$0,56	\$543,87
13	D-184	06-0112-001-3-2-478	\$0,56	\$543,87
14	D-185	06-0112-001-3-2-479	\$0,56	\$543,87
15	D-186	06-0112-001-3-2-480	\$0,56	\$543,87
16	D-187	06-0112-001-3-2-481	\$0,56	\$543,87
17	D-200	06-0112-001-3-2-494	\$0,56	\$543,87
18	D-201	06-0112-001-3-2-495	\$0,56	\$543,87
19	D-202	06-0112-001-3-2-496	\$0,56	\$543,87
20	D-203	06-0112-001-3-2-497	\$0,56	\$543,87
21	D-204	06-0112-001-3-2-498	\$0,56	\$543,87
22	D-205	06-0112-001-3-2-499	\$0,56	\$543,87
23	D-206	06-0112-001-3-2-500	\$0,56	\$543,87
24	D-207	06-0112-001-3-2-501	\$0,56	\$543,87
25	D-208	06-0112-001-3-2-502	\$0,56	\$543,87
26	D-209	06-0112-001-3-2-503	\$0,56	\$543,87
27	D-210	06-0112-001-3-2-504	\$0,56	\$543,87
28	D-211	06-0112-001-3-2-505	\$0,56	\$543,87
29	D-224	06-0112-001-3-2-518	\$0,56	\$543,87
30	D-225	06-0112-001-3-2-519	\$0,56	\$543,87
31	D-226	06-0112-001-3-2-520	\$0,56	\$543,87
32	D-227	06-0112-001-3-2-521	\$0,56	\$543,87
33	D-228	06-0112-001-3-2-522	\$0,56	\$543,87
34	D-229	06-0112-001-3-2-523	\$0,56	\$543,87
35	D-230	06-0112-001-3-2-524	\$0,56	\$543,87
36	D-231	06-0112-001-3-2-525	\$0,56	\$543,87
37	D-232	06-0112-001-3-2-526	\$0,56	\$543,87
38	D-233	06-0112-001-3-2-527	\$0,56	\$543,87
39	D-234	06-0112-001-3-2-528	\$0,56	\$543,87
40	D-235	06-0112-001-3-2-529	\$0,56	\$543,87
41	E-76	06-0112-001-3-2-605	\$0,56	\$543,87
42	E-77	06-0112-001-3-2-606	\$0,56	\$543,87
43	E-78	06-0112-001-3-2-607	\$0,56	\$543,87
44	E-79	06-0112-001-3-2-608	\$0,56	\$543,87
45	E-80	06-0112-001-3-2-609	\$0,56	\$543,87
46	E-81	06-0112-001-3-2-610	\$0,56	\$543,87
47	E-82	06-0112-001-3-2-611	\$0,56	\$543,87
48	E-83	06-0112-001-3-2-612	\$0,56	\$543,87
49	E-84	06-0112-001-3-2-613	\$0,56	\$543,87
50	E-85	06-0112-001-3-2-614	\$0,56	\$543,87
51	E-86	06-0112-001-3-2-615	\$0,56	\$543,87
52	E-87	06-0112-001-3-2-616	\$0,56	\$543,87
53	E-88	06-0112-001-3-2-617	\$0,56	\$543,87
54	E-89	06-0112-001-3-2-618	\$0,56	\$543,87
55	E-90	06-0112-001-3-2-619	\$0,56	\$543,87
56	E-91	06-0112-001-3-2-620	\$0,56	\$543,87
57	E-96	06-0112-001-3-2-625	\$0,56	\$543,87
58	E-97	06-0112-001-3-2-626	\$0,56	\$543,87
59	E-98	06-0112-001-3-2-627	\$0,56	\$543,87
60	E-99	06-0112-001-3-2-628	\$0,56	\$543,87

#	No. IDENTIFICACIÓN PALCO	CÓDIGO CATASTRAL	VALOR	VALOR CATASTRAL
61	E-100	06-0112-001-3-2-629	\$0,56	\$543,87
62	E-101	06-0112-001-3-2-630	\$0,56	\$543,87
63	E-102	06-0112-001-3-2-631	\$0,56	\$543,87
64	E-103	06-0112-001-3-2-632	\$0,56	\$543,87
65	E-104	06-0112-001-3-2-633	\$0,56	\$543,87
66	E-105	06-0112-001-3-2-634	\$0,56	\$543,87
67	E-106	06-0112-001-3-2-635	\$0,56	\$543,87
68	E-107	06-0112-001-3-2-636	\$0,56	\$543,87
69	E-108	06-0112-001-3-2-637	\$0,56	\$543,87
70	E-109	06-0112-001-3-2-638	\$0,56	\$543,87
71	E-110	06-0112-001-3-2-639	\$0,56	\$543,87
72	E-111	06-0112-001-3-2-640	\$0,56	\$543,87
73	E-112	06-0112-001-3-2-641	\$0,56	\$543,87
74	E-113	06-0112-001-3-2-642	\$0,56	\$543,87
75	E-114	06-0112-001-3-2-643	\$0,56	\$543,87
76	E-115	06-0112-001-3-2-644	\$0,56	\$543,87
77	E-116	06-0112-001-3-2-645	\$0,56	\$543,87
78	E-117	06-0112-001-3-2-646	\$0,56	\$543,87
79	E-118	06-0112-001-3-2-647	\$0,56	\$543,87
80	E-119	06-0112-001-3-2-648	\$0,56	\$543,87
81	E-120	06-0112-001-3-2-649	\$0,56	\$543,87
82	E-121	06-0112-001-3-2-650	\$0,56	\$543,87
83	E-122	06-0112-001-3-2-651	\$0,56	\$543,87
84	E-123	06-0112-001-3-2-652	\$0,56	\$543,87
85	E-124	06-0112-001-3-2-653	\$0,56	\$543,87
86	E-125	06-0112-001-3-2-654	\$0,56	\$543,87
87	E-126	06-0112-001-3-2-655	\$0,56	\$543,87
88	E-127	06-0112-001-3-2-656	\$0,56	\$543,87
89	E-128	06-0112-001-3-2-657	\$0,56	\$543,87
90	E-129	06-0112-001-3-2-658	\$0,56	\$543,87
91	E-130	06-0112-001-3-2-659	\$0,56	\$543,87
92	E-131	06-0112-001-3-2-660	\$0,56	\$543,87
93	E-132	06-0112-001-3-2-661	\$0,56	\$543,87
94	E-133	06-0112-001-3-2-662	\$0,56	\$543,87
95	E-134	06-0112-001-3-2-663	\$0,56	\$543,87
96	E-135	06-0112-001-3-2-664	\$0,56	\$543,87
97	E-136	06-0112-001-3-2-665	\$0,56	\$543,87
98	E-137	06-0112-001-3-2-666	\$0,56	\$543,87
99	E-138	06-0112-001-3-2-667	\$0,56	\$543,87
100	E-139	06-0112-001-3-2-668	\$0,56	\$543,87
101	E-140	06-0112-001-3-2-669	\$0,56	\$543,87
102	F-3	06-0112-001-3-2-672	\$0,56	\$543,87
103	F-24	06-0112-001-3-2-693	\$0,56	\$543,87
104	F-72	06-0112-001-3-2-741	\$0,56	\$543,87
105	F-73	06-0112-001-3-2-742	\$0,56	\$543,87
106	F-86	06-0112-001-3-2-755	\$0,56	\$543,87
107	F-87	06-0112-001-3-2-756	\$0,56	\$543,87
108	F-93	06-0112-001-3-2-762	\$0,56	\$543,87
109	F-116	06-0112-001-3-2-785	\$0,56	\$543,87
110	F-117	06-0112-001-3-2-786	\$0,56	\$543,87
111	F-118	06-0112-001-3-2-787	\$0,56	\$543,87
112	F-119	06-0112-001-3-2-788	\$0,56	\$543,87
113	F-120	06-0112-001-3-2-789	\$0,56	\$543,87
114	F-130	06-0112-001-3-2-799	\$0,56	\$543,87
115	F-131	06-0112-001-3-2-800	\$0,56	\$543,87
116	F-132	06-0112-001-3-2-801	\$0,56	\$543,87
117	F-133	06-0112-001-3-2-802	\$0,56	\$543,87
118	F-134	06-0112-001-3-2-803	\$0,56	\$543,87
119	F-135	06-0112-001-3-2-804	\$0,56	\$543,87
120	F-136	06-0112-001-3-2-805	\$0,56	\$543,87



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

13.- ANEXOS

#	No. IDENTIFICACIÓN PALCO	CÓDIGO CATASTRAL	VALOR	VALOR CATRASTAL
121	F-137	06-0112-001-3-2-806	\$0,56	\$543,87
122	F-146	06-0112-001-3-2-815	\$0,56	\$543,87
123	F-147	06-0112-001-3-2-816	\$0,56	\$543,87
124	F-148	06-0112-001-3-2-817	\$0,56	\$543,87
125	F-149	06-0112-001-3-2-818	\$0,56	\$543,87
126	F-150	06-0112-001-3-2-819	\$0,56	\$543,87
127	F-151	06-0112-001-3-2-820	\$0,56	\$543,87
128	G-43	06-0112-001-3-2-863	\$0,92	\$543,87
129	G-44	06-0112-001-3-2-864	\$0,92	\$543,87
130	G-56	06-0112-001-3-2-876	\$0,56	\$543,87
131	G-57	06-0112-001-3-2-877	\$0,56	\$543,87
132	G-63	06-0112-001-3-2-883	\$0,56	\$543,87
133	G-120	06-0112-001-3-2-940	\$0,56	\$543,87
134	G-131	06-0112-001-3-2-951	\$0,92	\$543,87
135	G-132	06-0112-001-3-2-952	\$0,92	\$543,87
136	G-133	06-0112-001-3-2-953	\$0,92	\$543,87
137	G-134	06-0112-001-3-2-954	\$0,92	\$543,87
138	G-140	06-0112-001-3-2-960	\$0,56	\$543,87
139	G-151	06-0112-001-3-2-971	\$0,56	\$543,87
140	G-152	06-0112-001-3-2-972	\$0,56	\$543,87
141	G-153	06-0112-001-3-2-973	\$0,56	\$543,87
142	G-160	06-0112-001-3-2-980	\$0,56	\$543,87
143	G-161	06-0112-001-3-2-981	\$0,56	\$543,87
144	G-162	06-0112-001-3-2-982	\$0,56	\$543,87
145	G-163	06-0112-001-3-2-983	\$0,56	\$543,87
146	G-164	06-0112-001-3-2-984	\$0,56	\$543,87
147	G-165	06-0112-001-3-2-985	\$0,56	\$543,87
148	G-166	06-0112-001-3-2-986	\$0,56	\$543,87
149	G-176	06-0112-001-3-2-996	\$0,56	\$543,87
150	G-177	06-0112-001-3-2-997	\$0,56	\$543,87
151	G-178	06-0112-001-3-2-998	\$0,56	\$543,87
152	G-179	06-0112-001-3-2-999	\$0,56	\$543,87
153	G-180	06-0112-001-3-2-1000	\$0,56	\$543,87
154	G-181	06-0112-001-3-2-1001	\$0,56	\$543,87
155	G-182	06-0112-001-3-2-1002	\$0,56	\$543,87
156	G-183	06-0112-001-3-2-1003	\$0,56	\$543,87
157	G-184	06-0112-001-3-2-1004	\$0,56	\$543,87
158	G-185	06-0112-001-3-2-1005	\$0,56	\$543,87
159	G-186	06-0112-001-3-2-1006	\$0,56	\$543,87
160	G-187	06-0112-001-3-2-1007	\$0,56	\$543,87
161	G-188	06-0112-001-3-2-1008	\$0,56	\$543,87
162	G-189	06-0112-001-3-2-1009	\$0,56	\$543,87
163	G-190	06-0112-001-3-2-1010	\$0,56	\$543,87
164	G-200	06-0112-001-3-2-1020	\$0,56	\$543,87
165	G-201	06-0112-001-3-2-1021	\$0,56	\$543,87
166	G-202	06-0112-001-3-2-1022	\$0,56	\$543,87
167	G-203	06-0112-001-3-2-1023	\$0,56	\$543,87
168	G-204	06-0112-001-3-2-1024	\$0,56	\$543,87
169	G-205	06-0112-001-3-2-1025	\$0,56	\$543,87
170	G-206	06-0112-001-3-2-1026	\$0,56	\$543,87
171	G-207	06-0112-001-3-2-1027	\$0,56	\$543,87
172	G-208	06-0112-001-3-2-1028	\$0,56	\$543,87
173	G-209	06-0112-001-3-2-1029	\$0,56	\$543,87
174	G-210	06-0112-001-3-2-1030	\$0,56	\$543,87
175	G-211	06-0112-001-3-2-1031	\$0,56	\$543,87
176	G-212	06-0112-001-3-2-1032	\$0,56	\$543,87
177	G-213	06-0112-001-3-2-1033	\$0,56	\$543,87
178	G-214	06-0112-001-3-2-1034	\$0,56	\$543,87
179	G-215	06-0112-001-3-2-1035	\$0,56	\$543,87
180	G-216	06-0112-001-3-2-1036	\$0,56	\$543,87

#	No. IDENTIFICACIÓN PALCO	CÓDIGO CATASTRAL	VALOR	VALOR CATRASTAL
181	G-219	06-0112-001-3-2-1039	\$0,56	\$543,87
182	G-220	06-0112-001-3-2-1040	\$0,56	\$543,87
183	G-221	06-0112-001-3-2-1041	\$0,56	\$543,87
184	G-223	06-0112-001-3-2-1043	\$0,56	\$543,87
185	G-224	06-0112-001-3-2-1044	\$0,56	\$543,87
186	G-225	06-0112-001-3-2-1045	\$0,56	\$543,87
187	G-226	06-0112-001-3-2-1046	\$0,56	\$543,87
188	G-227	06-0112-001-3-2-1047	\$0,56	\$543,87
189	G-228	06-0112-001-3-2-1048	\$0,56	\$543,87
190	G-229	06-0112-001-3-2-1049	\$0,56	\$543,87
191	G-230	06-0112-001-3-2-1050	\$0,56	\$543,87
192	G-231	06-0112-001-3-2-1051	\$0,56	\$543,87
193	G-232	06-0112-001-3-2-1052	\$0,56	\$543,87
194	G-233	06-0112-001-3-2-1053	\$0,56	\$543,87
195	G-234	06-0112-001-3-2-1054	\$0,56	\$543,87
196	G-235	06-0112-001-3-2-1055	\$0,56	\$543,87
197	G-236	06-0112-001-3-2-1056	\$0,56	\$543,87
198	G-237	06-0112-001-3-2-1057	\$0,56	\$543,87
199	G-238	06-0112-001-3-2-1058	\$0,56	\$543,87
200	G-239	06-0112-001-3-2-1059	\$0,56	\$543,87
201	G-240	06-0112-001-3-2-1060	\$0,56	\$543,87
202	G-241	06-0112-001-3-2-1061	\$0,56	\$543,87
203	G-242	06-0112-001-3-2-1062	\$0,56	\$543,87
204	G-243	06-0112-001-3-2-1063	\$0,56	\$543,87
205	G-244	06-0112-001-3-2-1064	\$0,56	\$543,87
206	G-245	06-0112-001-3-2-1065	\$0,56	\$543,87
207	G-246	06-0112-001-3-2-1066	\$0,56	\$543,87
208	G-247	06-0112-001-3-2-1067	\$0,56	\$543,87
209	G-248	06-0112-001-3-2-1068	\$0,56	\$543,87
210	G-249	06-0112-001-3-2-1069	\$0,56	\$543,87
211	G-250	06-0112-001-3-2-1070	\$0,56	\$543,87
212	G-251	06-0112-001-3-2-1071	\$0,56	\$543,87
213	G-252	06-0112-001-3-2-1072	\$0,56	\$543,87
214	G-253	06-0112-001-3-2-1073	\$0,56	\$543,87
215	G-254	06-0112-001-3-2-1074	\$0,56	\$543,87
216	G-255	06-0112-001-3-2-1075	\$0,56	\$543,87
217	G-256	06-0112-001-3-2-1076	\$0,56	\$543,87
218	G-257	06-0112-001-3-2-1077	\$0,56	\$543,87
219	G-258	06-0112-001-3-2-1078	\$0,56	\$543,87
220	G-259	06-0112-001-3-2-1079	\$0,56	\$543,87
221	G-260	06-0112-001-3-2-1080	\$0,56	\$543,87
222	G-261	06-0112-001-3-2-1081	\$0,56	\$543,87
223	G-262	06-0112-001-3-2-1082	\$0,56	\$543,87
224	G-263	06-0112-001-3-2-1083	\$0,56	\$543,87
225	G-264	06-0112-001-3-2-1084	\$0,56	\$543,87
226	G-265	06-0112-001-3-2-1085	\$0,56	\$543,87
227	G-266	06-0112-001-3-2-1086	\$0,56	\$543,87
228	G-267	06-0112-001-3-2-1087	\$0,56	\$543,87
229	G-268	06-0112-001-3-2-1088	\$0,56	\$543,87
230	G-269	06-0112-001-3-2-1089	\$0,56	\$543,87
231	G-270	06-0112-001-3-2-1090	\$0,56	\$543,87
232	G-271	06-0112-001-3-2-1091	\$0,56	\$543,87
233	G-272	06-0112-001-3-2-1092	\$0,56	\$543,87
234	D-22	06-0112-001-3-2-316	\$0,56	\$543,87
235	D-23	06-0112-001-3-2-317	\$0,56	\$543,87
236	D-9	06-0112-001-3-2-303	\$0,56	\$543,87
237	D-10	06-0112-001-3-2-304	\$0,56	\$543,87
238	D-11	06-0112-001-3-2-305	\$0,56	\$543,87
239	D-12	06-0112-001-3-2-306	\$0,56	\$543,87
240	D-13	06-0112-001-3-2-307	\$0,56	\$543,87



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

13.- ANEXOS

Determinación de la Edad Técnica de la Construcción (Recalculada por Reforma)

Con la finalidad de estimar la edad técnica efectiva de la construcción, se considera la intervención realizada sobre la edificación, aplicando el método de ajuste por reforma, el cual permite ponderar el grado de incidencia de las mejoras ejecutadas en la vida útil del bien.

Para el efecto, se emplea la siguiente expresión:

$$Fa = Ac + (Ar - Ac) \times Ir$$

Donde:

Fa = Fecha de antigüedad ajustada de la construcción

Ac = Año de construcción original

Ar = Año de la intervención o reforma

Ir = Índice de reforma, según el tipo de intervención

En el presente caso, se consideran los siguientes parámetros:

Año de construcción (Ac): 1945
Año de reforma (Ar): 2017
Tipo de reforma: Media
Índice de reforma (Ir): 0,50

Sustituyendo en la fórmula:

$$Fa = 1945 + (2017 - 1945) \times 0,50$$
$$Fa = 1945 + 72 \times 0,50$$
$$Fa = 1945 + 36 = 1981$$

En función de lo anterior, la fecha de antigüedad ajustada de la construcción corresponde al año **1981**.

Finalmente, la edad técnica se determina en relación con el año de valoración (2026), conforme la siguiente expresión:

Edad técnica = 2026 - 1981 = 45 años

Nota:

Índice de reforma (Ir):

Se determina en función del grado de intervención realizado sobre la edificación, considerando criterios técnicos como renovación de acabados, actualización de instalaciones, mejoras estructurales parciales o integrales y condiciones de funcionalidad del bien. Para efectos de valoración, se emplea una escala referencial de intervención, con los siguientes coeficientes técnicos:

Reforma mínima: Ir = 0,25 (intervenciones puntuales, mantenimiento o mejoras menores)

Reforma media: Ir = 0,50 (mejoras en acabados, instalaciones y adecuaciones funcionales sin intervención estructural integral)

Reforma total: Ir = 0,75 (intervención significativa que incluye renovación de varios sistemas constructivos)

Reforma integral: Ir = 1,00 (reconstrucción o rehabilitación completa, equiparable a una edificación nueva)

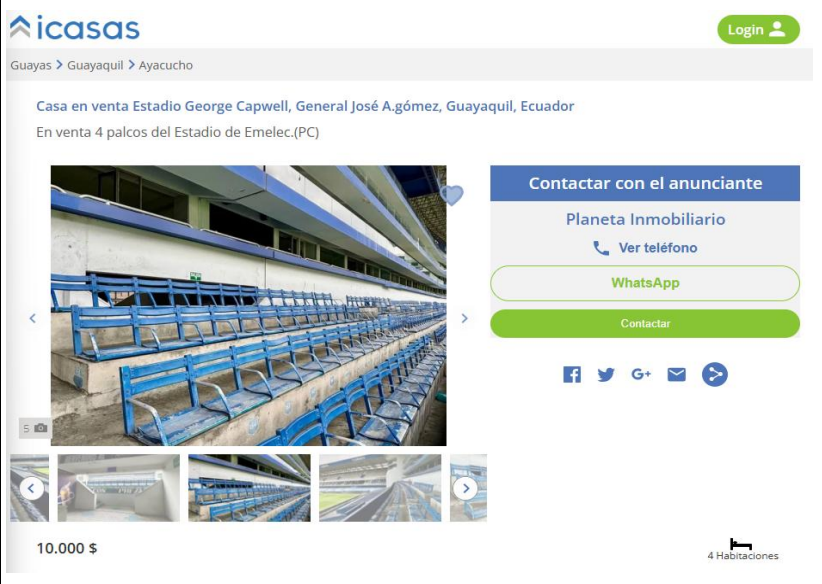
En el presente caso, la intervención corresponde a una reforma de nivel medio, debido a que se evidencian mejoras en acabados y adecuaciones funcionales, sin que exista una reconstrucción integral de la edificación, por lo que se adopta un índice de reforma de 0,50, acorde con prácticas técnicas de valoración para este tipo de bienes.



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

14.- REFERENCIAS

REFERENCIA 1			
Ubicación:	Estadio George Gapwell, Guayaquil, Guayas.		
Contacto / fuente:	Planeta Inmobiliario https://www.icasas.ec/propiedad/93ac-9481-199eec7-316d6d934334-7483		
Valor comercial Total:	\$ 10.000,00		
Tipo de Propiedad:	Palco		
Área de terreno:	4,00 Unidades		
Frente:	0,00 m	Fondo	0,00 m
Valor comercial de terreno:	\$ 10.000,00		
Área unitario del Terreno	2.500,00 USD/Unidad		




Guayas > Guayaquil > Ayacucho

Casa en venta Estadio George Capwell, General José A.gómez, Guayaquil, Ecuador
En venta 4 palcos del Estadio de Emelec.(PC)

10.000 \$

4 Habitaciones

REFERENCIA 2			
Ubicación:	Estadio George Gapwell, Guayaquil, Guayas.		
Contacto / fuente:	Garzon Rosita Eufemia https://www.facebook.com/groups/349610741856771/permalink/3163804843770666/?rclid=cLsmeWWaSAWUeVsi#		
Valor comercial Total:	\$ 6.000,00		
Tipo de Propiedad:	Palco		
Área de terreno:	4,00 Unidades		
Frente:	0,00 m	Fondo	0,00 m
Valor comercial de terreno:	\$ 6.000,00		
Área unitario del Terreno	1.500,00 USD/Unidad		



Publicación de Garzon Rosita Eufemia

Ventas, cambios, remates accesorios y repuestos de AUTOS LOJA · Unirte

Garzon Rosita Eufemia · 25 de febrero de 2025 ·

VENTA EN ESTADIO GEORGE CAPWELL, EMELEC

Venta de 4 Hermosos Pacos Bien Ubicados del lado de PIO MONTUFAR debajo de SUITE.
Valor por cada palco es de 1500. NO NEGOCIABLE.

\$1.500 · GUAYAQUIL, G

VENTA DE 4 HERMOSOS PALCOS DE ESTADIO GEORGE CAPWELL EMELEC a 1500 NO negociable

Me gusta Comentar Compartir

REFERENCIA 3			
Ubicación:	Estadio George Gapwell, Guayaquil, Guayas.		
Contacto / fuente:	Katy Argudo / IKASAS https://www.instagram.com/p/DQ4mLmnkdb5/		
Valor comercial Total:	\$ 6.000,00		
Tipo de Propiedad:	Palco		
Área de terreno:	2,00 Unidades		
Frente:	0,00 m	Fondo	0,00 m
Valor comercial de terreno:	\$ 6.000,00		
Área unitario del Terreno	3.000,00 USD/Unidad		



Instagram

Iniciar sesión Registrarte

ikosas_bienesraices · Seguir

ikosas_bienesraices · 16 sem

¡Vive el fútbol desde lo más alto!

Se venden palcos exclusivos en el Estadio Capwell - Emelec, con la mejor ubicación para disfrutar cada partido con comodidad, seguridad y una vista privilegiada.

Beneficios:

- Asientos fijos y privados
- Posición estratégica y exclusiva

10 de noviembre de 2025

Inicia sesión para indicar que te gusta o comentar.



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

HOMOLOGACIÓN DE REFERENTES

DATOS DEL CONTEXTO			
Área promedio referentes	1,00 m ²	Estrato económico del sector	Medio

DATOS DEL BIEN VALORADO					
Distancia a R0	0,00 m	Localización del la manzana	Entre 1 calle comercial y otra no	Ubicación vertical	Es muy importante

1. DATOS DE REFERENCIAS DE MERCADO INMOBILIARIO COMPARABLES	2. VALOR RAZONADO COMERCIALMENTE	3. COMPARACIÓN DE PARÁMETROS DEL LOTE EN ESTUDIO EN RELACIÓN A LAS REFERENCIAS
---	----------------------------------	--

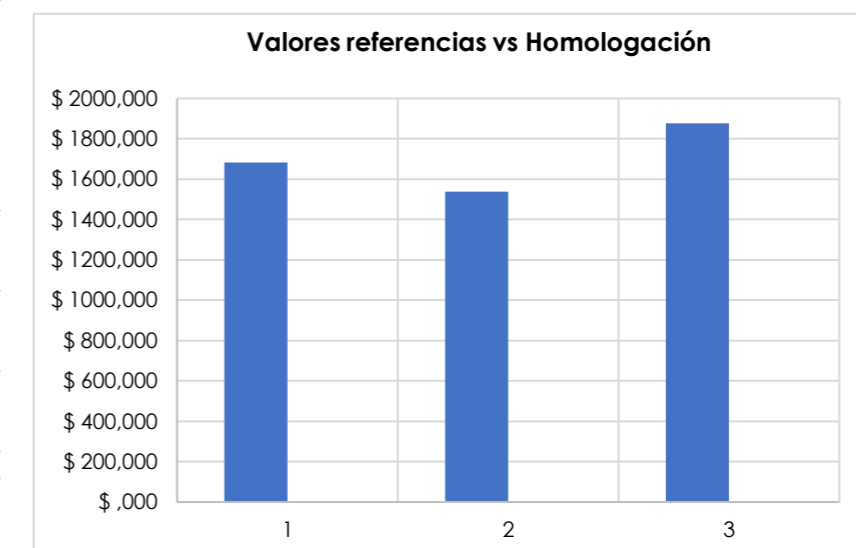
Nº Ref.	Tipo de bien	Área terreno y construcción (m ²)	Valor comercial	Valor unitario terreno y construcción ref. USD/unidad	Tipo de negociación	Factor negociación	Valor razonado USD/m ²	Tamaño proporcional al lote analizado	Factor tamaño del lote	Distancia a R0 (m)	Factor de ubicación Horizontal	Localización en la manzana	Factor localización	Ubicación vertical	Factor ubicación vertical	Nivel de acabados	Factor acabados
REF. 1	Palco	1,00 Unidades	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00	Mejorable	0,70	\$ 1.750,00	1,00	1,0	>0	0,88	Entre 1 calle comercial y otra no	1,00	Es importante	0,90	Medio	1,00
REF. 2	Palco	1,00 Unidades	\$ 1.500,00	\$ 1.500,00	Óptima	1,00	\$ 1.500,00	1,00	1,0	>0	1,10	Entre 1 calle comercial y otra no	1,00	Es muy importante	1,00	Medio	1,00
REF. 3	Palco	1,00 Unidades	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00	Mejorable	0,65	\$ 1.950,00	1,00	1,0	>0	0,89	Entre 1 calle comercial y otra no	1,00	No es la adecuada	0,90	Medio	1,00

Valor Promedio inicial	2.333,33 USD/Unidad	Desviación Promedio inicial	\$ 555,56	% Variación Promedio inicial	23,81%
------------------------	---------------------	-----------------------------	-----------	------------------------------	--------

4. PONDERACIÓN DE LA HOMOLOGACIÓN	5. RESULTADOS	6. GRAFICA
-----------------------------------	---------------	------------

	0,200	0,250	0,250	0,100	0,200	Pesos de Calificación (Suman 1,000)	Valor Resultante Parcial USD/unidad	Coeficiente de variación	Usar. Ref.
Lotes de Terreno Comparables	Factor tamaño del lote	Factor de ubicación Horizontal	Factor localización	Factor ubicación vertical	Factor acabados	Calificación del terreno analizado			
REFERENTE 1	0,200	0,221	0,250	0,090	0,200	0,961	\$ 1.681,97	1%	USAR
REFERENTE 2	0,200	0,275	0,250	0,100	0,200	1,025	\$ 1.537,50	9%	USAR
REFERENTE 3	0,200	0,223	0,250	0,090	0,200	0,963	\$ 1.876,88	10%	USAR

Valor promedio homologado	1.698,78 USD/Unidad	Desviación Promedio homologada	\$ 118,73	% Variación Promedio Homologada	6,99%
---------------------------	---------------------	--------------------------------	-----------	---------------------------------	-------



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

15.- DEFINICIONES

Valor de Reposición.- Se entiende como el costo actual de un bien valuado, considerándolo como nuevo, instalado, en condiciones de operación y a precios de contado.

Valor Comercial , Valor Razonable - Se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, por la que se intercambiaría un bien en el mercado abierto entre un comprador y un vendedor, actuando sin presiones ni ventajas de uno u otro, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición.

Valor de Realización o de Oportunidad: Es el valor de venta rápida, expresado en términos monetarios, que se espera obtener por concepto de una venta pública debidamente anunciada y llevada a cabo en el mercado abierto, en la que el vendedor se ve en la obligación de vender de inmediato por mandato legal tal como está y donde se ubica el bien.

Valor Físico : Valor que tiene un bien a la fecha del avalúo. Se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debido a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación.

Valor de Capitalización de rentas por enfoque de ingresos: Es el monto que se requiere para generar rendimientos financieros iguales a las utilidades que producen las rentas de un bien en similares condiciones de riesgo. Es decir, se estima el valor de una propiedad dividiendo los ingresos netos anuales de operación, que produce la misma, y la tasa de capitalización adecuada.

Análisis comparativo.- Resultado de la comparación de precios reales de venta de bienes de similares características.

Avalúo.- Análisis técnico realizado por un perito Avaluador calificado, que después de una inspección técnica, investigación y análisis mediante modelos matemáticos, determina una valoración de un bien.

Vida Útil: Se entiende por vida útil, el lapso de tiempo durante el cual se espera que el bien contribuirá a la generación de ingresos. Para su determinación se considera dentro de varios factores, las especificaciones del fabricante, el deterioro por el uso, la acción de factores naturales, la obsolescencia por avances tecnológicos y cambios en la demanda de bienes y servicios a cuya producción contribuye.

Valor residual: es aquel que se pretende recuperar de la venta de un bien (normalmente, un bien de uso que ha dejado de funcionar) descontando todos los gastos necesarios para realizar la venta.

Enfoque de Costo : Para obtener el valor actual o valor justo de mercado se utilizó el enfoque del costo, mismo que considera la determinación del valor de reposición a nuevo de bienes de iguales o similares características. Se ha considerado costos de importación, seguros, costos de montaje y puesta en marcha.

Enfoque de mercado : Este análisis corresponde a la determinación del tipo de mercado en el que se realizarán los bienes objeto de la tasación, para este caso consideramos que los bienes se negocian en un mercado vendedor pues la tasación se realizó con la búsqueda de valores de reposición y equipos usados de iguales o similares características.

Método de regresión lineal : Con el estudio de mercado realizado, se procede a realizar un comparativo entre las características del bien y de las referencias encontradas, utilizando un modelo de regresión lineal mediante una grafica de comparación de valores, de la cual se obtiene un línea de tendencia mediante un ecuación lineal, de la cual se obtiene la ecuación que representa a los datos compartidos, ha esta ecuación se aplica la variante dependiente para obtener el valor mas probable del bien.



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

16. ENCUESTA DE SATISFACCIÓN

APPRAISER & CONSULTING
EQVALEC CÍA. LTDA.



ENCUESTA DE SATISFACCIÓN							
Versión:	SGC 02	Emisión:	10/01/2025	Revisión:	12/01/2025	Código:	EQ-ENC-01
IDENTIFICACIÓN	CÓDIGO INTERNO:	11. PRY-265-26-CFN- BT. PALCOS EMELEC		CÓDIGO CLIENTE:	11. PRY-265-26-CFN- BT. PALCOS EMELEC		
Cliente:	CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.						
Persona de Cont.:	JORGE PILOZO FIGUEROA			TELÉFONO	0960414274		
Fecha de solicitud:	20/02/2026	Fecha Inspección:	02/03/2026	Hora Inspección:	9:30		
SUBTIPO DE BIEN	Palcos		SUBTIPO EN SITIO				

Estimado cliente:

Con el fin de evaluar el proceso de nuestros servicios se solicitamos su colaboración llenando la siguiente encuesta de satisfacción

1. Nuestro Servicio telefónico le pareció:	Excelente <input checked="" type="checkbox"/>	Bueno <input type="checkbox"/>	Regular <input type="checkbox"/>	Malo <input type="checkbox"/>
2. La comunicación para el agendamiento de la cita para la inspección, fue clara se acordó la fecha, hora y lugar de encuentro?	Si <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>		
3. Al llegar el Perito fue:	Puntual <input checked="" type="checkbox"/>	Tardó menos de 15 min. <input type="checkbox"/>	Tardó más de 15 min. <input type="checkbox"/>	
4. El Perito en la inspección ocupó:	Instrumento de medición <input checked="" type="checkbox"/>	Se hace observación <input type="checkbox"/>		
5. El Perito fue cordial y ético en su labor?	Si <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>		
6. Considera que el perito utilizó un tiempo adecuado para la inspección del bien, y verifico todas las características del bien?	Si <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>		
7. Al Perito le faltó inspeccionar o verificar algún lugar o espacio del bien?	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>		
8. El Perito le comunicó el valor del bien en la inspección o antes de entregar el informe?	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>		
9. Considerando sus respuestas a las preguntas anteriores, cómo calificaría el servicio de avalúo recibido?	EXCELENTE <input checked="" type="checkbox"/>	MUY BUENO <input type="checkbox"/>	BUENO <input type="checkbox"/>	INSATISFACTORIO <input type="checkbox"/>
		MALO <input type="checkbox"/>		

Jorge Pilozo F
 Firma Persona de Contacto / Cliente
 Nombre: *JORGE PILOZO*
 CI: *1204587214*

OBSERVACIONES DEL CLIENTE



INFORME DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

AVANCE DE OBRA

PROTOTIPO DE CONSTRUCCIÓN	Medio	
	RANGO	EN SITIO
OBRA GRIS 64,7%		
Mov. de tierra y preliminares	0,055	100%
Estructura	0,335	100%
Mampostería	0,055	100%
Contrapisos	0,050	100%
Enlucidos	0,106	100%
Mangueras y/o tubería y cajetines eléctricos	0,006	100%
Instalaciones sanitarias	0,006	100%
Instalaciones de agua fría	0,007	100%
Instalaciones de agua caliente	0,027	100%
ACABADOS 35,3%		
Cableado eléctrico	0,006	100%
Recubrimientos de pisos en áreas secas	0,058	100%
Recubrimientos de pisos en áreas húmedas	0,005	100%
Recubrimientos de paredes en áreas interiores	0,029	100%
Recubrimientos de paredes en el exterior	0,010	100%
Recubrimientos de paredes en áreas húmedas	0,023	100%
Cielo raso o tumbados	0,011	100%
Piezas sanitarias	0,016	100%
Grifería	0,014	100%
Puertas interiores	0,027	100%
Puertas exteriores	0,005	100%
Ventanas	0,019	100%
Vidrios	0,010	100%
Clósets	0,060	100%
Muebles altos de cocina	0,012	100%
Muebles bajos de Cocina	0,021	100%
Mesones	0,010	100%
Placas eléctricas	0,008	100%
limpieza final y desalojo de escombros	0,009	100%
FACTOR TOTAL RESULTANTE	1,000	100,00%

CALCULO PORCENTAJE DEL VALOR DE REALIZACIÓN

	POND.	FACTOR	%
UBICACIÓN RELATIVA			
Bien ubicada	0,1	0,90	0,09
ESTADO DE AVANCE DE OBRAS			
En un avance de obras desde el 81% al 100% de avance	0,1	1,00	0,1
EDAD			
Inmueble desde 41 en adelante	0,5	0,50	0,25
COSTO DEL BIEN			
Inmueble entre 100.001,00 y 500.001,00 usd	0,2	0,90	0,18
TIEMPO DE VENTA			
Incierto (12 meses en adelante)	0,1	0,50	0,05
RESULTADO % REALIZACIÓN	1	0,670	15,00%

FACTOR COMERCIAL

CRITERIO	FACTOR
FACTORES NACIONALES GENERALES	
Situación política y económica del país	La situación es estable con tendencia negativa. 0,98
Situación económica y de desarrollo del cantón	La situación es estable con tendencia negativa. 0,98
FACTORES DEL SECTOR O ENTORNO INMEDIATO	
Servicios públicos	Tiene todos los 4 servicios 1,00
Calidad de vías	Pavimentadas, adoquín, hormigón o asfalto 1,00
Estrato socioeconómico	Clase media 1,00
Cercanía a equipamientos urbanos	A 1km a la redonda 1,00
Transporte público	A una cuadra 1,01
Posibilidades de estacionamiento	Parqueadero propio + Parq. visitas en la propiedad 1,01
Polución ambiental y acústica	La contaminación está dentro de parámetros normales 1,00
Consolidación del sector	Consolidado hasta un 95% 1,01
FACTORES PROPIOS DEL INMUEBLE	
Demanda del bien	Demanda baja 0,98
Mejor uso del suelo	El uso del inmueble es adecuado en el sector 1,00
Ubicación en altura	La ubicación en altura es irrelevante 1,00
Legalidad de la construcción	Tiene todos los documentos en regla 1,00
Retiros de zonificación	Cumple con la norma de zonificación 1,00
Número de pisos permitidos	Cumple con la norma de zonificación 1,00
Circulación y funcionalidad	Funcionan bien 1,00
Iluminación y ventilación	Funcionan bien 1,00
Servicios complementarios	Son suficientes o no lo necesita 1,00
Facilidad de alquiler	Difícil de alquilar (Más de 5 semanas) 0,98
Riesgo estructural "APARENTE"	No se evidencia ningún riesgo 1,00
FACTOR TOTAL RESULTANTE	0,95