trescientos ochenta

Factura: 001-101-000144709

20250901014D01097

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20250901014D01097

Ante mi, NOTARIO(A) ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL de la NOTARÍA DÉCIMA CUARTA , comparece(n) PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA portador(a) de CÉDULA 0917288367 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil CASADO(A), domiciliado(a) en GUAYAQUIL, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPARECIENTE; quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede , es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial -. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaria, no asume responsabilidad alguna. – Se archiva un original. GUAYAQUIL, 30 DE MAYO DEL 2025, (11:44).

PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
CÉDULA: 0917288367

NOTARIO(A) ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL
NOTARÍA DÉCIMA CUARTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

03/06/2025

381 f
Trescientos ochenta y uno

OBJETO DE TASACION

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTON GUAYAQUIL

PROCESO DE COACTIVA 2022-0041-02
INMUEBLE PALCO D128

El suscrito Perito Avaluador Ing. Pedro Vargas Espinoza. a solicitud de la:

GERENCIA DE RECUPERACION DE COACTIVA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.

CERTIFICA haber procedido el día 28 de mayo del 2025, a visitar el Palco D128 ubicado en el Estadio GEORGE CAPWELL, propiedad de la Señora Patricia Rubira Ortiz, en la Ciudad de Guayaquil, parroquia Ayacucho, Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, con el propósito de realizar una Inspección y Avalúo de un (1) Palco.

1. INFORMACION BASICA

1.1.- Tipo de Inmueble.-	Palco D128
1.2 Tipo de Avalúo.-	Comercial – Urbano.
1.3 Localización.-	Estadio GEORGE CAPWELL, Palco D128
1.4 Propietario del Bien.-	Patricia Rubira Ortiz
1.5 Ubicación Geográfica.-	Avenida Quito entre General Gómez, San Martin, Pío Montufar, en la Ciudad de Guayaquil, parroquia Ayacucho, Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas.
1.6 Código Catastral.-	06-0112-001-3-2-422
1.7 Cantón.-	Guayaquil.
1.8 Provincia.-	Guayas.
1.9 Generalidades – Act. Económica.-	Urbano.
1.10 Institución Solicitante	GERENCIA DE RECUPERACIÓN DE COACTIVA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.
1.11 Antecedentes.-	Palco D128 ubicado en la calle Pío Montufar

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTON GUAYAQUIL

2. TITULACION

2.1 Escritura.-	Hipoteca Abierta a favor de la CFN B.P

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.01 Limites Catastrales del Sector

Clasificación de la zona:	Urbano.
Plusvalía:	Media – baja

3.02 Sectores próximos

Parque Forestal, teatro Centro Cívico, Unidad Educativa Sagrado Corazones, Centro de Salud N° 10, Centro de Rehabilitación SERLI, Centro de Inspección Sanitaria Municipal, Unidad Educativa Pablo Hannibal Vela Egüés, Escuela Carlos Alberto Flores.

3.03 Entorno del Sector

Su entrono es netamente residencial

3.04 Servicios Públicos

Agua Potable	☑	Si
Energía Eléctrica	☑	Si
Alcantarillado	☑	Si
Telefonía	☑	Si
Seguridad	☑	Si
Vías de Acceso	☑	Asfaltadas
Transporte Publico	☑	Si

3.05 Perspectivas de Valoración

Buenas perspectivas debido a las condiciones generales de la zona y del sector.

3.06 Servicios públicos y proyecciones

El sector posee servicios básicos de infraestructura urbana, el sector cuenta con aceras y bordillos de hormigón armado, sus calles son de hormigón asfaltico.

4. DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

4.1 La Propiedad Palco D128

4.2 Características Generales del Terreno

Palco denominado D128 ubicado hacia la calle Pío Montufar

4.3 Áreas, dimensiones y medidas

Los linderos Generales del Estadio GEORGE CAPWEL, ubicado en la Ciudad de Guayaquil, parroquia Ayacucho, Provincia del Guayas, son los siguientes:

LINDEROS GENERALES DEL ESTADIO "GEORGE CAPWELL"

Norte : Calle 123 San Martín, con 15.80 metros
Sur : Solar 001-02, con 1.15 metros, mas 9.80 metros
Este : Avenida UNO A SE Juan Pío Montufar, con 121 metros 304 milímetros
Oeste : Solar 001-01-, con 104.25 metros y línea irregular con 2.65 metros, más 3.01 metros, más 21.63 metros

ÁREA TOTAL: 1.823.45 Metros Cuadrados

PALCO : D128
MATRICULA INMOBILIARIA : 138351
CODIGO CATASTRAL : 06-0112-001-3-2-422
ALÍCUOTA : 0.0160910000000

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL

5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.

No se detallan edificaciones por tratarse de un PALCO

PLANO DE UBICACIÓN SATELITAL

Coordenadas: -2.206806, -79.893183 (2°12'24.5"S 79°53'35.5"W)

ESQUEMA PLANIMETRICO GENERAL

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTON GUAYAQUIL

DESCRIPCION DE LOS ACABADOS

No aplica, dado que es un Palco.

DISTRIBUCIÓN: No aplica, dado que es Palco.

6. ANALISIS DE MERCADO

En caso de ser necesario la venta de este tipo de inmueble se puede estimar, en el mercado local o internacional, en un corto a mediano plazo con personas naturales o compañías dedicadas a este tipo de bienes.

7. INFORME DEL LEVANTAMIENTO EN SITIO

Para este tipo de valoración de bienes inmuebles se realizó la inspección física, conforme a la indicación del depositario judicial.

8. CONSERVACION, MANTENIMIENTO Y USO

Palco D128 en buen estado.

9. METODOLOGIA DE LA VALORACION

a. Debido a las características propias del inmueble, el valor Comercial al que se concluye es igual al obtenido mediante el Método de COMPARACION (o de Mercado)

9.1 TERRENO

Para efectos del avalúo del terreno industrial se han tomado en cuenta los siguientes parámetros

- UBICACIÓN	- CONFIGURACION	- TOPOGRAFIA
- TAMAÑO	- FORMA	- FONDO
- COSTO DEL HAS EN LA ZONA	- VECINDARIO	- PROPORCION

9.2 EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

No aplica, dado que es un Palco.

10. AVALUO

10.1.- Calidad de la Garantía. - Después de lo antes descrito la calidad de la garantía es MEDIA, dado que es un bien para desarrollar proyectos urbanísticos.

10.2.- Grado de Realización. - Por lo que se estima que los bienes valorados poseen un grado de realización medio, es decir podrían ser comercializados en un mediano plazo, debido a su ubicación en el Estadio.

10.3.- VALORACION POR METODO DE LA RENTA

No se indica el valor de capitalización de rentas ya que no se cuenta con la información correspondiente.

ESTUDIO DE MERCADO:

Para la correspondiente valoración del bien en estudio se toma en cuenta referencias similares de venta en el sector tales como:

a) HOMOGENIZACION DE FACTORES SOBRE TERRENOS

ANEXO TÉCNICO——VALORIZACIÓN TERRENO
ESTUDIO DE MERCADO:
HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

Nº	UBICACION DEL PREDIO	AREA TOTAL has	VALOR VENTA m2	FUENTE multpl	TAMAÑO multpl	FORMA multpl	TRATAMIENTO multpl	PROPORCION multpl	USO DEL SUELO multpl	UBICAC divide	EQUIPAMIENTO multpl	TOTAL FACTRS	TOTAL HOMOGENEO	EVIDENCIA	OBSERVACIONES
1	REFERENCIA 1 Palco de venta en el Estadio CAPWELL	1.00	$ 2.750.00	0.70	0.90	1.00	1.00	1.00	0.70	0.80	0.70	0.39	$1.061.10	$2.750.00 DE OPORTUNIDAD. PALCO EN ESTADIO EMELEC	https://guayaquil.doplim.ec/275000-de-oportunidad-palco-en-estadio-emelec-id-1068276.html
2	REFERENCIA 2 Palco de venta en el Estadio CAPWELL	1.00	$ 1.500.00	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.20	0.95	0.57	$855.00		https://www.facebook.com/marketplace/item/1171137751150984/
3	REFERENCIA 3 Palco de venta en el Estadio CAPWELL	1.00	$ 2.600.00	0.70	0.90	1.00	1.00	1.00	0.70	0.98	0.94	0.42	$1.009.80	Palco en estadio Capwell Descripcion	https://guayaquil.doplim.ec/palco-en-estadio-capwell-id-858181.html
												SUMA DE VALORES		$3.015.90	
												VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR m2 de TERRENO SIN CONSTRUCCION		$1.806,32	

VALOR REPOSICIÓN DEL PALCO

PREDIO TIPO					
No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	PALCO D128	1,00	m2	$ 1.005,32	$ 1.005,32
TOTAL					**$ 1.005,32**

SON: MIL CINCO, 32/100 DÓLARES

RESUMEN DEL VALOR DE REPOSICION

CONCEPTO	VALOR DE REPOSICIÓN
PALCO D128	$1.005,32
TOTAL	**$ 1.005,32**

SON: MIL CINCO, 32/100 DÓLARES

RESUMEN DEL VALOR DE COMERCIAL

CONCEPTO	VALOR COMERCIAL
PALCO D128	$1.005,32
TOTAL	**$ 1.005,32**

SON: MIL CINCO, 32/100 DÓLARES

RESUMEN DEL VALOR DE OPORTUNIDAD O REALIZACIÓN

CONCEPTO	VALOR DE OPORTUNIDAD
PALCO D128	$804,26
TOTAL	**$ 804,26**

SON: OCHOCIENTOS CUATRO, 26/100 DOLARES

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB ANDREA CHAVEZ ABRIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTON GUAYAQUIL

11. COMENTARIOS ADICIONALES Y RECOMENDACIONES

Se estima un tiempo de comercialización para una eventual venta en un mediano plazo.

- La información obtenida de la inspección realizada, corresponde a la parte visible de la propiedad; posterior a la inspección no se considera mejoras posteriores.
- La valoración del bien inmueble se realizó junto con el depositario Judicial.
- El avalúo realizado es veraz, cuyo precio comercial y de venta rápida referencial es justo y técnicamente ejecutado.
- El Valor de Oportunidad se castigó al 20% por ser un tipo de bien comerciable a largo plazo.

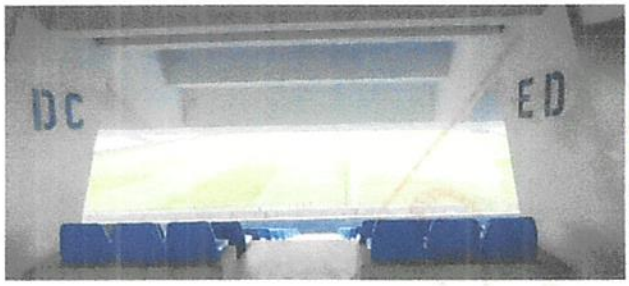
12. DECLARACIÓN JURAMENTADA

Por mis propios derechos y como represento como Perito Avaluador calificado por las entidades de control, dentro del informe entregado el 29 de mayo del 2025 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado del bien coactivado PALCO D128 ubicado en el lado de la Calle Pío Montufar del Estadio GEORGE CAPWELL, de propiedad de La señora Patricia Rubira Ortiz, es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

Fecha de Solicitud:	mayo 26 del 2025
Fecha de Inspección:	mayo 28 del 2025
Fecha de entrega del informe:	mayo 29 del 2025

NOTARIA 14 GUAYAQUIL
AB. ANDREA CHAVEZ ABRIL
NOTARIA 14 CANTON GUAYAQUIL

PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA
C.C.: 091728836-7
PERITO AVALUADOR
INTERVENTOR EXTERNO CALIFICADO POR LA INTENDENCIA NACIONAL DE COMPAÑIAS. **REGISTRO No. SCVS.G.RIE.311**
PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS. **REGISTRO NO. PA-2010-1174.**
PERITO CALIFICADO POR CONSEJO LA JUDICATURA **REGISTRO #13297773.**
PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, VALORES Y SEGUROS, **REGISTRO 480.**

CALIXTO MORANTE VALENCIA.
DEPOSITARIO JUDICIAL

ANEXOS FOTOGRAFICOS.