

GRUPO TESEO

Comercialización inmobiliaria estratégica

PROYECTO CONVENTO GUAYAQUIL

Oportunidad estratégica para desarrollo
institucional y vertical en Kennedy, Guayaquil.

USD \$1.800.000

Av. Francisco Bolona - Ciudadela Kennedy

Negociación directa y abierta a propuestas serias

Robert Penafiel | Director General | Licencia ACBRP 226



UNA OPORTUNIDAD DIFÍCIL DE REPLICAR

Activo institucional con potencial de reconversión y desarrollo vertical

El Proyecto Convento Guayaquil representa una oportunidad estratégica para instituciones médicas, educativas, hoteleras, corporativas o desarrolladores inmobiliarios que buscan una propiedad con ubicación, escala, historia y potencial constructivo.

Ubicado en Ciudadela Kennedy, sobre la Av. Francisco Bolona, este inmueble fue utilizado históricamente por la congregación religiosa Siervas de María, dedicada al cuidado de enfermos. Su vocación de servicio se refleja en una infraestructura amplia, funcional y adaptable para nuevos usos.

Mensaje clave: una propiedad con historia, ubicación y normativa para convertirse en un proyecto institucional de alto impacto.



Un predio esquinero en una zona consolidada de Guayaquil

La propiedad combina terreno, infraestructura existente y una ubicación estratégica en Kennedy, uno de los sectores con mayor consolidación urbana de Guayaquil.

\$1.800.000

PRECIO DE VENTA

1.282,50 m²

AREA DE TERRENO

1.200 m² aprox.

CONSTRUCCION ACTUAL

Esquinero

TIPO DE TERRENO

Kennedy

UBICACION

Guayaquil

CIUDAD

Av. Francisco Bolona

DIRECCION

30,00 m

FRENTE

42,75 m

FONDO

R-5 Subzona 3

ZONA

Venta

OPERACION

Abierta

NEGOCIACION



POTENCIAL VERTICAL

Hasta 10 pisos en una ubicación de alta demanda urbana

La normativa vigente permite evaluar un desarrollo de mayor escala. Esto transforma la propiedad en un activo de doble valor: infraestructura actual para reconversión inmediata y potencial constructivo para un proyecto vertical.

36,38 m

ALTURA MAXIMA

Hasta 10 pisos

ALTURA ESTIMADA

0.75

COS

3.20

CUS

961,88 m²

IMPLANTACION MAXIMA

4.104 m²

CONSTRUIBLE APROX.

Hasta 19 unidades

Residencial R-5

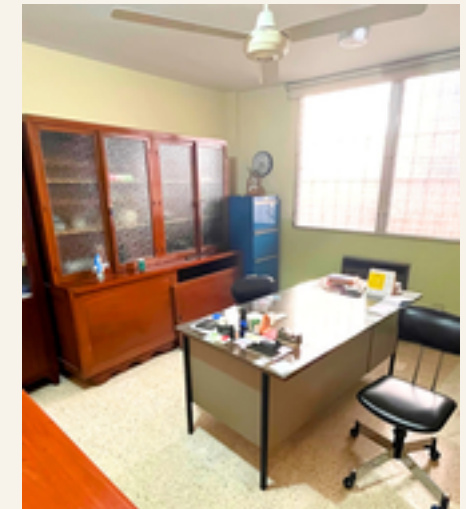
El valor estratégico está en poder conservar, reconvertir o desarrollar verticalmente sobre el mismo activo.



Espacios amplios, funcionales y adaptables

La propiedad cuenta con una infraestructura institucional que permite proyectar usos medicos, educativos, asistenciales, hoteleros o corporativos partir desde cero.

- 20 habitaciones privadas
- Oficinas administrativas
- Cocina industrial
- Comedor amplio
- Salas multiples
- Capilla privada
- Ascensor funcional
- Instalaciones electricas operativas
- Sistema hidrosanitario funcional
- Patio central y circulaciones amplias
- Excelente estado estructural





PRESENCIA URBANA

La condición esquinera, el frente de 30 metros y su implantación sobre Av. Francisco Bolona permiten proyectar una presencia institucional clara, accesible y reconocible.

Estas fotografías deben usarse para comunicar escala, ubicación y potencial de desarrollo desde la primera impresión del comprador.



CARACTER Y PROPOSITO

La capilla y el patio central no solo agregan valor arquitectónico; aportan identidad, historia y una narrativa coherente para proyectos médicos, asistenciales, fundacionales o educativos. El patio funciona como corazón del inmueble: ilumina, organiza y permite visualizar zonas de descanso, recepción o encuentro institucional.



Ascensor, cocina, circulaciones, salas y comedor refuerzan el potencial de uso inmediato para instituciones que requieren operatividad, control interno y espacios amplios.



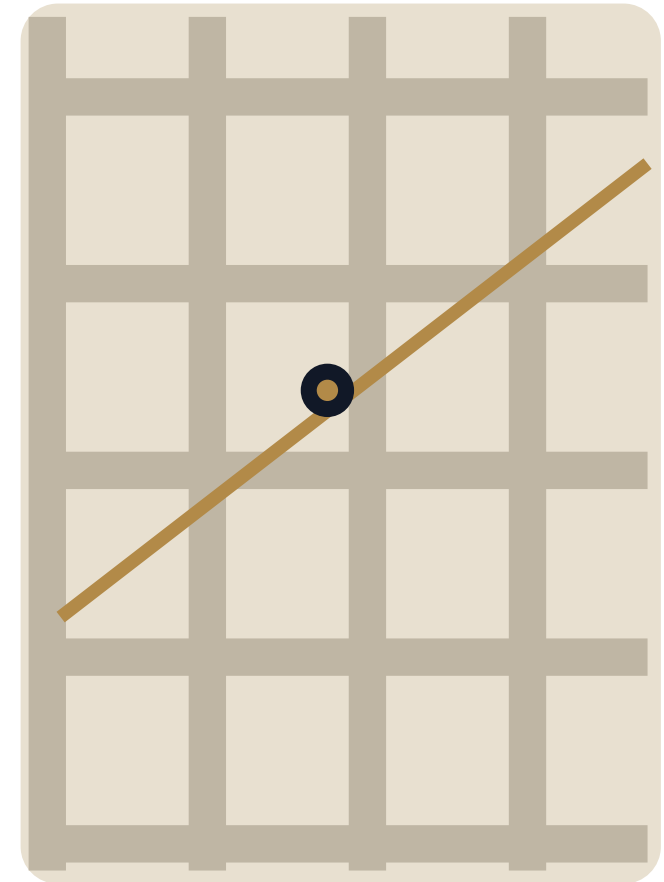
Kennedy: conectividad, consolidacion urbana y plusvalia

La Ciudadela Kennedy es una de las zonas mas reconocidas y consolidadas de Guayaquil. Su entorno facilita el acceso a servicios medicos, educativos, comerciales corporativos.

VENTAJAS ESTRATEGICAS

- Alta conectividad vehicular y peatonal
- Cercania a clinicas, universidades y zonas corporativas
- Sector consolidado de alta plusvalia
- Ubicacion ideal para reconversion institucional
- Visibilidad y accesibilidad para proyectos de alto impacto

Av. Francisco Bolona



Ciudadela Kennedy - Guayaquil

Un inmueble para compradores con vision

Esta propiedad no está dirigida a un comprador tradicional. Está pensada para instituciones, inversionistas y desarrolladores que buscan ubicación estratégica, infraestructura adaptable y posibilidad real de transformación.

● Centro médico o torre médica

Habitaciones, ascensor, oficinas, cocina, circulaciones y ubicación apoyan una reconversión hacia salud.

● Universidad o centro educativo

Salas, oficinas, patio central y accesibilidad permiten una sede educativa o centro de capacitación.

● Hotel corporativo o boutique

Habitaciones, comedor y áreas comunes abren opción a alojamiento institucional o corporativo.

● Centro geriátrico o residencia asistida

Coherente con su historia de cuidado y con una infraestructura preparada para atención.

● Oficinas o uso mixto

Normativa y ubicación permiten evaluar un desarrollo vertical con servicios y unidades funcionales.

● Fundación o institución social

La identidad del inmueble potencia proyectos con propósito y servicio comunitario.



Venta directa con información para análisis institucional

La propiedad cuenta con información disponible para compradores serios y procesos de revisión institucional. Grupo Teseo coordina visitas privadas, manejo documental y seguimiento estratégico.

DOCUMENTACION DISPONIBLE

- Avaluo técnico
- Normativa de construcción
- Documentación legal
- Video oficial de la propiedad
- Brochure institucional
- Información comercial del inmueble

Precio de venta: USD \$1.800.000. Negociación directa y abierta a propuestas serias, previa calificación y coordinación con Grupo Teseo.

AGENDA UNA VISITA PRIVADA

PROYECTO CONVENTO GUAYAQUIL

Esta propiedad debe recorrerse para comprender su verdadero potencial. Sus espacios, ubicacion, normativa y escala permiten visualizar distintos caminos: institucional, medico, educativo, hotelero, corporativo o vertical.

CONTACTO EXCLUSIVO

Robert Penafiel

Director General - Grupo Teseo

Corredor de Bienes Raices | Licencia ACBRP 226

Correo: robert.penafiel@teamteseo.com

Telefono: +593 98 392 9181

Instagram: [@grupoteseo_ec](https://www.instagram.com/grupoteseo_ec)

Video oficial: [instagram.com/p/DJpX0m_RfO4/](https://www.instagram.com/p/DJpX0m_RfO4/)

**Solicite informacion
tecnic y comercial**