INMPAC: Nº 00400

SOLICITADO POR: **Acurio Mendoza Wildinbert Ramón**

28/03/2026

INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO

SUP.BANCOS-SB-PA-2004-647

SUP.CIA-SC-RNP-2-No-366

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES



BIEN INMUEBLE:	Terreno y Construcción			
DIRECCION EN SITIO:	Km 47 vía Duran - Yaguachi - Babahoyo, margen derecho, Piladora Voluntad de Dios, ubicada en el predio rústico signado con el número 255, en el predio Ñauza, sector Poco a Poco, parroquia y cantón Alfredo Baquerizo Moreno (Jujan), provincia del Guayas.			
DIRECCION SEGÚN ESCRITURA:	Predio rústico identificado con el número Doscientos Cincuenta y Cinco, denominada Piladora Voluntad de Dios, que forman parte del predio Ñauza, ubicado en el sector Poco a Poco, de la Parroquia Alfredo Baquerizo Moreno (Jujan), cantón Alfredo Baquerizo Moreno (Jujan), provincia del Guayas.			
PAIS:	593	Ecuador		
	ANTERIOR		ACTUAL	
PROVÍNCIA:	Guayas	9	Guayas	
CANTÓN:	ALFREDO BAQUERIZO MORENO-JUJAN	2	ALFREDO BAQUERIZO MORENO-JUJAN	
PARROQUIA:	ALFREDO BAQUERIZO MORENO	50	ALFREDO BAQUERIZO MORENO	
CLAVE CATASTRAL:	**0902505101003048000**	**PREDIO:**	**255**	
PROPIETARIO:	Acurio Mendoza Wildinbert Ramón			
REPRESENTANTE LEGAL:	No aplica			
SOLICITANTE:	Acurio Mendoza Wildinbert Ramón			
EJECUTOR:	Ab. Falcones Cáceres Carlota María			
SECRETARIO:	Ab. Rodríguez Acosta Andrés Enrique			
EXPEDIENTE:	BP-001537-I-2024			
FECHA DE SOLICITUD:	jueves, 12 de febrero de 2026			
FECHA DE INSPECCION:	miércoles, 25 de marzo de 2026			
FECHA DE INFORME:	sábado, 28 de marzo de 2026			

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

1.- DATOS DEL AVALÚO

1.1 Valuador:	Empresa:	INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES		
	Perito:	Ing. André Eduardo Barrios Reyes		
	Asistente:	- - -		
1.2 Inmueble que se Valua:	Tipo de bien:	Agroindustrial		
	Subtipo de bien:	Bodega Piladora de arroz más edificaciones adicionales		
	Persona presente durante la inspeccion	Depositario Judicial Abg. Néstor Williams Fernández García		
1.3 Régimen de Propiedad:	Individual - Autonomas / otros			
1.4 Objeto del Avalúo:	Estimar el justo valor de mercado.	**1.5 Propósito del avalúo:**	Enajenación por remate	
1.6 Destino del Credito:	Otros			
1.7 Documentos Suministrados para el Avalúo:	Escritura pública de constitución de hipoteca con el carácter de abierta, prohibición voluntaria de enajenar y gravar y anticresis que otorga el señor Wildinbert Ramon Acurio Mendoza, a favor del Banco del Pacifico S.A., celebrada en la Ciudad de Babahoyo Capital de la Provincia de Los Ríos, república del Ecuador el veintitrés de octubre del año dos mil veintitrés, ante la Abg. Ingrid Gabriela Alava Parrales, notaria titular de la notaría Quinta del cantón Babahoyo. Certificado de Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Alfredo Baquerizo Moreno "Jujan", 30 de Junio de 2025. Copia de acta de posesión de Perito Copia de acta de sorteo Providencia emitida por el Juzgado de Coactiva del Banco del Pacífico S.A., Juicio Coactivo BP-001537-I-2024			

2.- TITULACIÓN

2.1 Propietario:	Acurio Mendoza Wildinbert Ramón
2.2. Título de Adquisición:	Escritura pública de constitución de hipoteca con el carácter de abierta, prohibición voluntaria de enajenar y gravar y anticresis

3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1.- Características urbanas:		
3.1.1 Sector Catastral:	Rústico (Rural, Urbano y Agrícola)	
3.1.2 Sectores Próximos:	Recinto Tres Postes a 7 km, cabecera cantonal de Alfredo Baquerizo Moreno - Jujan a 3 km.	
3.1.3 Clasificacion de la Zona:	zona en desarrollo	
3.1.4 Tipo de Construcción Predominante:	Viviendas de 1 piso, Galpones Agroindustriales (galpones de piladoras)	
3.1.5 Grado o nivel de consolidacion en la zona:	no consolidado	
3.1.6 Densidad Poblacional:	baja densidad poblacional	bajo nivel socio económico
3.1.7 Vías de Acceso/Accesibilidad y Movilidad:	tipo de via capacidad vial condicion de la via calle 1 calle 2	via vehicular via principal via asfaltada Calidad de la vía 1 de alta intensidad vehicular en expansión. Ubicada al pie del inmueble. Es de nula circulación vehicular, ingreso solo habitantes de ese sector.
3.1.8 Servicios Públicos y Equipamiento Urbano:	Agua potable: Energía eléctrica: Alcantarillado: Servicio de recolección de basura: Telefonía: Seguridad: Aceras y bordillos: Transporte:	Si. Si. No No Cobertura celular No No Interprovicial e Intercantonal, frente a la propiedad.
	Equipamiento urbano: Lejos de área de equipamiento urbano completo.	
3.1.9 Actividad Económica del Inmueble:	En desarrollo	
3.1.10 Proyecciones de Servicios Publicos y Equipamiento Urbano:	Ninguno	
3.1.11 Seguridad riesgos y conflictos de convivencia:	**Medio**	
3.1.12 Arborización y Medio Ambiente:	Áreas verdes y agricolas naturales del sector.	

3.2.- Descripción del Terreno:

3.2.1.- Ubicación Geográfica (EC):	Las coordenadas georeferenciales de la Edificación en estudio son:			
	Latitud	-1.922283	Longitud	-79.571260

3.2.2.- Tramo de la Calle, Calles Transversales Limítrofes y Orientación:

Terreno medianero ubicado al pie de la vía Duran - Yaguachi - Babahoyo.

3.2.3.- Linderos, Dimensiones y Área.

INMUEBLE:	**Km 47 vía Duran - Yaguachi - Babahoyo, margen derecho, Piladora Voluntad de Dios, ubicada en el predio rústico signado con el número 255, en el predio Ñauza, sector Poco a Poco, parroquia y cantón Alfredo Baquerizo Moreno (Jujan), provincia del Guayas.**

Linderos Generales		Según Documento	Según Sitio
NORTE:	Pascual Nivela con 98 metros SE 75 grados 15 minutos 23 segundos.	98.00 m	96.00 m
SUR:	Herederos Vera con 121 metros NO 51 grados 42 minutos 33 segundos.	121.00 m	119.00 m
ESTE:	Benedicto Muñoz con 32 metros, 66 metros, SO 38 grados 39 minutos 35 segundos, 66 metros SO 08 grados 44 minutos 46 segundos.	32.00 m + 66.00 m	98.00 m
OESTE:	Vía Babahoyo con 50 metros NE 38 grados 52 minutos 12 segundos.	50.00 m	57.60 m
	ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	**7,000.00 m²**	**7,878.00 m²**
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN M2:		**878.00 m²**
	DIFERENCIA DEL TERRENO EN PORCENTAJE:		**12.54**

Observaciones:	**Se midió en sitio el lindero Oeste (frente hacia la carretera), el cual mide 7.60 metros más que lo indicado en las escrituras. Los linderos Norte, Sur y Este, no se lograron medir en su totalidad por la dificultad del acceso (se encontraban con malezas), se confirmó por imagen satelital.** **Se observo en sitio que hacia el lindero Oeste (frente hacia la carretera), la prefectura de Guayas está realizando la ampliación de la carretera, por lo cual el propietario del inmueble ha retrocedido 2 metros por motivo de ampliación de ancho de vía, afectando las medidas de los linderos Norte y Sur.** **Para el presente avalúo se va a tomar el área indicada en las escrituras de 7.000,00 metros cuadrados (menor área), a la cual se va a considerar una afectación por ancho de vía, la cual es de 115.20 metros cuadrados, por ende, el área de terreno útil a valorizar es de 6.884,80 metros cuadrados, se recomienda realizar un levantamiento que defina la cabida real.**

3.2.4.- Configuración y Topografía:		3.2.5.- Características Panorámicas:
Forma:	Irregular	Zona rural, lejos de área de equipamiento urbano completo
Topografía:	Plana.	
Ubicación:	Medianero.	

3.2.6.- Servidumbre o Restricciones:

No se observaron servidumbres o restriciones en sitio.

3.2.7.- Uso Actual:

Agroindustrial

4.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1..- CUADRO DE ÁREAS Y ALICUOTAS:

Ítem	Descripción	Área				Suelo
Obras principales						
		Avance de obra	Área de Construccion	Unidad de Medida	Edad	Uso de Suelo
1	Edificación Vivienda y Oficina	100.00%	110.00	m²	10	Industrial
2	Bodega piladora de arroz	100.00%	250.25	m²	10	Industrial
Obras complementarias						
1	Tendal	100.00%	184.80	m²	10	Industrial
2	Bodega de Polvillo	100.00%	21.45	m²	10	Industrial
3	Cubierta de secadoras	100.00%	220.00	m²	10	Industrial
4	Edif. Horno secador de arroz	100.00%	78.78	m²	10	Industrial
5	Bodega de sacos de tamo y polvillo	100.00%	182.50	m²	10	Industrial
6	Plataforma de Bascula	100.00%	31.25	m²	10	Industrial

Observaciones:	En sitio indicaron que las edificaciones tienen una edad aproximada de 10 años. Se observo que las edificaciones son de acabados basicos. Durante la inspección no se visualizó baño o medio baño en general. La propiedad esta delimitada por estacas de madera y seis hileras de alambre de puas galvanizado.

4.1.1.- Distribución de Ambientes

Distribución Funcional Inmueble Original:

- Edificación Vivienda y Oficina. - Distribuida en sala-comedor, cocina, dos dormitorios, área de escritorio y oficina de caja con ingreso independiente.
- Bodega con equipos de piladora de arroz, un solo ambiente.
- Tendal con piso de hormigón armado.
- Bodega de polvillo de arroz, un solo ambiente.
- Área cubierta para secadora de granos, la cual se puede utilizar parte de la cubierta para parqueo de dos vehículos.
- Edificación tipo bodega para horno secador de granos, un solo ambiente.
- Bodega de sacos con tamo y polvillo de arroz, un solo ambiente.
- Plataforma de bascula, para pesado de vehículos con carga.
- Bodega porcina, con diez compartimientos para cria de cerdos.

4.1.2 Especificaciones Técnicas Básicas

DESCRIPCION	EDIF. VIVIENDA Y OFICINA	GALPON PILADORA
ESTRUCTURA / Tipo de Construcción:	Hormigón armado.	Hormigón armado.
PISOS	Hormigón simple.	Hormigón armado.
SOBREPISOS	Cemento	Cemento
ESCALERAS	-	
CUBIERTA	Estructura de soporte de correas de hierro y planchas de zinc	Estructura de soporte de correas de hierro y planchas de zinc
TUMBADO	-	-
PAREDES EXT.	Mampostería.	Mampostería.
PAREDES INT.	Mampostería.	Mampostería.
PUERTAS EXT.	Metálica y Madera.	
PUERTAS INT.	Metalica	-
CERRADURAS	Variadas.	Variadas.
VENTANAS	Aluminio y vidrio con verjas de hierro exterior	-
MESONES DE COCINA	En hormigón armado	-
MUEBLES DE COCINA	-	-
CLÓSET	-	-
MESONES DE BAÑOS	-	-
PIEZAS SANIT. PROCED.	-	-
GRIFERIA	Nacional	-
INST. ELECTRICAS	Empotradas.	Sobrepuestas
PIEZAS ELECTRICAS	Nacional	Nacional
INST. SANITARIAS	Empotradas.	-
INST. AGUA POTABLE	Empotradas.	-
INST. A/A	SI	No
INST. TV.	SI	No
PINTURA EXT.	Caucho.	Caucho.
PINTURA INT.	Caucho.	Caucho.
REVESTIMIENTO INT.	-	
CERRAMIENTO	-	
INTERNET	SI	
TV POR CABLE	No	
GAS CENTRALIZADO	NO	
INST. ESPECIALES	NO	

4.2.- Detalles Generales del Bien Inmueble:

Número de Ambientes:	6	Número de Dormitorios:	2	Número de Baños/Medio Baños:	0
Número de Niveles De La Unidad Vendida:	1	Número de Estacionamientos:	2	Número De Líneas Telefónicas del Inmueble:	0
Ascensor	0	Vivienda Multifamiliar:	No	Número de Pisos:	0
Altura del Inmueble:	9.00 m	Piscina:	no	Calidad de acabados	Económica

4.3.- Características de Edad del Bien Inmueble

Año de Construcción:	2016	Edad del inmueble: (Aproximada)	10	Vida Útil (Años):	60
vivienda pertenece al primer uso		No		Se encuentra edificada al	100.00%

4.4.- Características Conservación y Mantenimiento:

Conservacion	Regular	Mantenimiento	Escaso mantenimiento	Deficiencias Relevantes	Ninguna

4.5.- Características de Implantación de la Construcción

AISLADA	x	ADOSADA		CONTINUA		PAREADA	

5.- REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS

5.1 Normas Específicas:

Zonificacion Municipal	Rustico	Retiro Frontal	50.00 m	Numero de Pisos	1	Forma de Ocupacion	Terreno y Construcción
Lote Minimo	7000.00 m	Retiro Lateral	0.00 m	COS	0.00%	Uso de Suelo	Agroindustrial
Frente Minimo	50.00 m	Retiro entre Bloques	0.00 m	CUS / COS TOTAL	0.00%	Clasificacion del Suelo	Rural
Retiro Posterior	0.00 m	Altura de Edificacion	6.00 m			Factibilidad de Servicios Basicos	No

Nota: Las reglamentaciones urbanísticas se las ha determinado en base a los parámetros existentes en la construcción avaluada, en lo observado en el sector y en la clasificación general de la zona residencial.

5.2 Afectaciones Viales:

Si - Ampliación de vía Durán - Yaguachi - Babahoyo

5.3 Otros Aspectos

Si - Ampliación de vía Durán - Yaguachi - Babahoyo, se recomienda realizar un levantamiento que defina la cabida real.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el valor por m^2 de terrenos se ha considerado los siguientes factores:

* Características del sector.

* El tamaño de la propiedad.

* Se ha considerado los valores de terrenos en el sector con características similares y ubicaciones diferentes.

* El justo valor del inmueble debe determinarse en función de la situación de oferta y demanda vigente en la zona de ubicación del inmueble avaluado.

* Para la presente Valoración se ha considerado una Oferta de tipo: Balanceada y la demanda Baja

* Estado actual el sector, se encuentra habitado en un 25%.

* Situación económica e inmobiliaria actual del país.

• El presente informe ha sido realizado durante la situación económica y de inseguridad a la fecha de inspección, por lo que se considera que puedan existir variaciones en los valores y porcentajes de negociación de las referencias de acuerdo a las fluctuaciones del mercado. Así mismo, los valores del bien en estudio se encuentran dentro de los rangos razonables de mercado en la situación actual.

• El presente estudio de tasación ha sido realizado con el mayor esmero, cuidado y profesionalismo posible, de presentarse errores u omisiones involuntarias, queda establecido que la responsabilidad civil por el mismo, no podrá exceder bajo ninguna circunstancia el monto de los honorarios percibidos por el Perito.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

Para determinar el valor del terreno y construcción se han tomado como referencia lotes cercanos al inmueble materia del presente informe y afectándolos de acuerdo a su tamaño, ubicación, infraestructura…etc.

8.- METODOLOGÍA UTILIZADA PARA LA VALORACIÓN

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

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

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

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

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

9.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO AL ESTADO ACTUAL: TERRENO + CONSTRUCCIONES + COMPLEMENTARIAS.

Considerando las características físicas y construcción de la edificación a la fecha, podemos establecer el siguiente valor:

ÍTEM	INMUEBLES	Km 47 vía Duran - Yaguachi - Babahoyo, margen derecho, Piladora Voluntad de Dios, ubicada en el predio rústico signado con el número 255, en el predio Ñauza, sector Poco a Poco, parroquia y cantón Alfredo Baquerizo Moreno (Jujan), provincia del Guayas.

AVALÚO DEL TERRENO:

		Area total	Valor m²	valor total del terreno	alicuota	Area proporcional	Valor proporcional del terreno
1	Terreno	6884.80 m²	$ 11.15	$ 76,796.52	0.000%	0.00 m²	$ 76,796.52
2	Relleno de terreno	2040.00 m²	$ 8.40	$ 17,136.00	0.000%	0.00 m²	$ 17,136.00
3	Terreno área de afectación de vía	115.20 m²	$ 0.00	$ 0.00	0.000%	0.00 m²	$ 0.00
						VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	**$ 93,932.52**

		ÁREA	VALOR REP M²	VALOR A NUEVO	% Avance de obra	% DEPRECIACION	VALOR FISICO M²	VALOR FISICO
AVALÚO DE LAS OBRAS PRINCIPALES								
1	Edificación Vivienda y Oficina	110.00 m²	$ 230.00	$ 25,300.00	100%	17.23%	$ 190.37	$ 20,940.81
2	Bodega piladora de arroz	250.25 m²	$ 287.50	$ 71,946.88	100%	17.23%	$ 237.96	$ 59,550.43
	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	**360.25 m²**						
	COSTO DE REPOSICIÓN - EDIFICACIONES:			**$ 97,246.88**				
							COSTO FÍSICO DE LAS EDIFICACIÓNES	**$ 80,491.24**

AVALÚO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS								
1	Tendal	184.80 m²	$ 28.75	$ 5,313.00	100%	21.97%	$ 22.43	$ 4,145.73
2	Bodega de Polvillo	21.45 m²	$ 138.00	$ 2,960.10	100%	28.26%	$ 99.00	$ 2,123.58
3	Cubierta de secadoras	220.00 m²	$ 57.50	$ 12,650.00	100%	23.90%	$ 43.76	$ 9,626.65
4	Edif. Horno secador de arroz	78.78 m²	$ 103.50	$ 8,153.73	100%	23.90%	$ 78.76	$ 6,204.99
5	Bodega de sacos de tamo y polvillo	182.50 m²	$ 57.50	$ 10,493.46	100%	28.26%	$ 41.25	$ 7,528.01
6	Plataforma de Bascula	31.25 m²	$ 172.50	$ 5,390.63	100%	15.65%	$ 145.50	$ 4,546.99
	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:			**$ 44,960.92**				
							VALOR FÍSICO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS	**$ 34,175.95**

9.1.- COSTO DE REPOSICION DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	**$ 142,207.80**
9.1.1.- ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS	**$ 208,599.71**

SON: DOSCIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE CON 71/100 DÓLARES AMERICANOS

10.- APRECIACIÓN DE LA FACTIBILIDAD COMERCIAL

El sector, cuenta con servicios basicos de energia electrica y agua potable, con vías de acceso en buen estado.
La comercialización de este inmueble, debido a su uso, tamaño, ubicación y tipología constructiva, sería a Largo Plazo (Mas de 12 meses).

11.- CRITERIOS DE RECEPCIÓN EN GARANTÍA

A la fecha la propiedad en estudio se encuentra en juicio coactivo de acuerdo a la providencia proporcionada junto con la documentación.

12.- VALOR DE MERCADO O AVALÚO DE MERCADO

El valor de mercado es el precio más probable que podría obtenerse por un bien en el mercado inmobiliario, se considera que el bien inmueble valorado debido a su uso General y Usado su valor debe de ser Menor al valor económico o físico de su reemplazo. Por lo tanto el valor de mercado para el inmueble valorado es Menor a la unidad.

12.1.- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:

Km 47 vía Duran - Yaguachi - Babahoyo, margen derecho, Piladora Voluntad de Dios, ubicada en el predio rústico signado con el número 255, en el predio Ñauza, sector Poco a Poco, parroquia y cantón Alfredo Baquerizo Moreno (Jujan), provincia del Guayas.

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO FISICO	FACTOR COMERCIAL	VALOR UNITARIO CON FACTOR COMERCIAL	VALOR DE MERCADO
Terreno	6884.80 m²	$ 11.15	0.79	$ 8.82	$ 60,712.25
Relleno de terreno	2040.00 m²	$ 8.40	0.79	$ 6.64	$ 13,547.04
Terreno área de afectación de vía	115.20 m²	$ 0.00	1.00	$ 0.00	$ 0.00
				VALOR COMERCIAL DEL TERRENO:	**$ 74,259.29**
Edificación Vivienda y Oficina	110.00 m²	$ 190.37	0.79	$ 150.50	$ 16,554.97
Bodega piladora de arroz	250.25 m²	$ 237.96	0.79	$ 188.12	$ 47,078.19
				VALOR COMERCIAL DE LAS EDIFICACIONES:	**$ 63,633.16**
Tendal	184.80 m²	$ 22.43	0.79	$ 17.74	$ 3,277.45
Bodega de Polvillo	21.45 m²	$ 99.00	0.79	$ 78.27	$ 1,678.81
Cubierta de secadoras	220.00 m²	$ 43.76	0.79	$ 34.59	$ 7,610.44
Edif. Horno secador de arroz	78.78 m²	$ 78.76	0.79	$ 62.27	$ 4,905.42
Bodega de sacos de tamo y polvillo	182.50 m²	$ 41.25	0.79	$ 32.61	$ 5,951.34
Plataforma de Bascula	31.25 m²	$ 145.50	0.79	$ 115.03	$ 3,594.67
				VALOR COMERCIAL DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS:	**$ 27,018.13**
12.1.2.-VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE					**$ 164,910.58**

SON: CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS DIEZ CON 58/100 DÓLARES AMERICANOS

13.- VALOR DE MERCADO AJUSTADO

El valor ajustado de mercado o también conocido como valor de garantía, se lo obtiene restando el costo de gestión o comercialización del bien, si este tuviera que llegar a una realización forzosa, se sugiere aplicar el 20% al valor de mercado.

VALOR DE MERCADO AJUSTADO.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO	FACTOR DE AJUSTE	VALOR DE MERCADO AJUSTADO
Terreno y Construcción	$ 164,910.58	0.80	$ 131,928.46

SON: CIENTO TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO CON 46/100 DÓLARES AMERICANOS

14.- AVALÚO CATASTRAL (NO PROPORCIONADO)

Avalúo de la tierra:	$ 0.00
Avalúo de construcción:	$ 0.00
Valor catastral de la propiedad:	**$ 0.00**

15.- RESUMEN DE VALORES A LA FECHA

ITEM	DETALLE	VALOR
9.1	COSTO DE REPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	$ 142,207.80
9.1.1	ENFOQUE DE COSTO - VALOR FÍSICO O AVALÚO FISICO: TERRENO + CONSTRUCCIÓN + OBRAS COMPLEMENTARIAS.	$ 208,599.71
12.1.2	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	$ 164,910.58
13	VALOR DE MERCADO AJUSTADO.	$ 131,928.46
14	VALOR CATASTRAL	$ 0.00

DECLARACIONES JURAMENTADA: Yo, Ing. André Eduardo Barrios Reyes por mis propios y personales derechos, parte de la nómina de peritos de la Cía Inmobiliaria Mercedes S.A Inmomercedes, declaro bajo juramento, que:

1. La definición del valor del inmueble corresponde a la realidad del mercado y a los lineamientos técnicos requeridos para el desarrollo de mi gestión. Asumimos civil y penalmente las consecuencias, por faltar a la verdad en la determinación del valor del inmueble.

2. No tenemos parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el(los) cliente(s) para quien(es) se hace el avalúo. Que no mantenemos vínculos cercanos de amistad que puedan influir en nuestras decisiones o impidan una objetiva evaluación; ni, que tenemos intereses personales en el asunto de que trata esta valoración.

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

16.- OBSERVACIONES:

• De acuerdo con la visita se observa que existe afectación al área de terreno por ampliación de la vía Durán - Jujan - Babahoyo.

• Las edificaciones tienen edades de construcción de aproximadamente 10 años.

• En el presente avalúo no se consideran las maquinarias y equipos para el proceso de pilado de arroz o secadores de granos, solo obra civil.

• No se observó un baño o medio baño durante la inspección.

• El lindero Oeste (frente hacia la carretera), se midió en sitio, dando una medida mayor a la indicada en las escrituras, medida en sitio de 57.60 metros lineales.

• El área de terreno en general, sufre afectación por ampliación del ancho de vía.

• No se considera en la valoración el área de chanchera, debido a que se encuentra en regular estado.

17.- CONCLUSIONES:

• En la fecha de la inspección se verificó que la edificación presenta un avance de obra estimado del 100%, encontrándose totalmente construido; durante la visita no se evidenciaron problemas estructurales, fisuras en paredes, ni daños visibles en elementos portantes. Asimismo, las instalaciones eléctricas, en buen estado de funcionamiento, no dispone de instalaciones sanitarias e hidráulicas, la propiedad se encuentra en buen estado.

18.- ANEXOS:

a.-) Cuadro de resumen.	1 Página
b.-) Ubicación Geográfica del inmueble	1 Página
c.-) Plano de implantación General	1 Página
d.-) Referencias comerciales	3 Páginas
e.-) Croquis de ubicación de las referencias.	1 Página
f.-) Memoria del cálculo del terreno	2 Páginas
g.-) Memoria del cálculo de construciones	3 Páginas
h.-) Ficha de Inspección	3 Páginas
i.-) Memoria Fotográfica.	5 Páginas
j.-) Ficha de riesgo Ambiental	1 Página

Atentamente,

VANESSA MARISOL RUIZ VENEGAS
Firmado digitalmente por VANESSA MARISOL RUIZ VENEGAS

Ing. Vanessa Ruiz Venegas
Inmobiliaria Mercedes S.A.
SB-PA-2004-647
RUC. 0992349468001

NESTOR WILLIAMS FERNANDEZ GARCIA
Firmado digitalmente por NESTOR WILLIAMS FERNANDEZ GARCIA
Fecha: 2026.03.30 20:36:43 -05'00'

Abg. Néstor Williams Fernández García
Depositario Judicial

ANDRE EDUARDO BARRIOS REYES
Firmado digitalmente por ANDRE EDUARDO BARRIOS REYES

Ing. André Eduardo Barrios Reyes
Perito Avaluador
Inmobiliaria Mercedes S.A.
SB-PVG-2023-02385

INMPAC: Nº 00400

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

CUADRO DE RESUMEN

TIPO DE INMUEBLE	LI	GALPONES,NAVES INSDUSTRIALES Y OTROS DE USO INSDUSTRIAL					
DESCRIPCIÓN	METRAJE TOTAL	VALOR POR M ²	VALOR TOTAL	ALÍCUOTA	METRAJE PROPORCIONAL	VALOR PROPORCIONAL	AVANCE DE OBRA ACTUAL
Terreno	6884.80 m²	$ 8.82	$ 60,712.25				100.00%
Relleno de terreno	2040.00 m²	$ 6.64	$ 13,547.04				
Terreno área de afectación de vía	115.20 m²	$ 0.00	$ 0.00				
Edificación Vivienda y Oficina	110.00 m²	$ 150.50	$ 16,554.97				
Bodega piladora de arroz	250.25 m²	$ 188.12	$ 47,078.19				
Tendal	184.80 m²	$ 17.74	$ 3,277.45				
Bodega de Polvillo	21.45 m²	$ 78.27	$ 1,678.81				
Cubierta de secadoras	220.00 m²	$ 34.59	$ 7,610.44				
Edif. Horno secador de arroz	78.78 m²	$ 62.27	$ 4,905.42				
Bodega de sacos de tamo y polvillo	182.50 m²	$ 32.61	$ 5,951.34				
Plataforma de Bascula	31.25 m²	$ 115.03	$ 3,594.67				
	TOTAL		$ 164,910.58				
VIDA ÚTIL	60 Años					Parroquia	ALFREDO BAQUERIZO MORENO
EDAD DEL BIEN	10		Zonificación	Rustico			
REMANENTE	50 Años		Plusvalía.	Media Baja		Propiedad Horizontal	NO
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2016				Tipo de construcción	H	HORMIGÓN ARMADO
ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN	Económica					Números de baños	0
NUMERO DE HABITACIONES	2					Numero de niveles.	1
NUMERO DE PISOS	0					Disponibilidad de piscina	no
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR	0						
COORDENADAS GEOREFERENCIALES	Latitud	-1.922283		Longitud	-79.571260		

RESUMEN DE VALORACIÓN

Valor Comercial	USD $	164,910.58
Valor Ajustado	USD $	131,928.46
Porcentaje de Ajuste	%	20.00%

TABLA 254-TIPO DE CONSTRUCCIÓN

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
H	HORMIGÓN ARMADO
T	METÁLICO
L	LADRILLO/BLOQUE
D	MADERA
A	ADOBE/TAPIAL
M	MIXTO
O	OTROS

TABLA 253-TIPO DE GARANTIA HIPOTECARIA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
CA	CASA Y TERRENO
TE	TERRENO
DE	DEPARTAMENTO ,SUITES U OTROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL
LC	OFICINAS, LOCALES,COMERCIALES,CONSULTORIOS Y OTROS DE USO COMERCIAL
LI	GALPONES,NAVES INSDUSTRIALES Y OTROS DE USO INSDUSTRIAL
EM	EMBARCACIONES,AERONAVES(NAVES MARITIMAS,FLUVIALESO AEREAS)Y OTROS BIENES MUEBLES

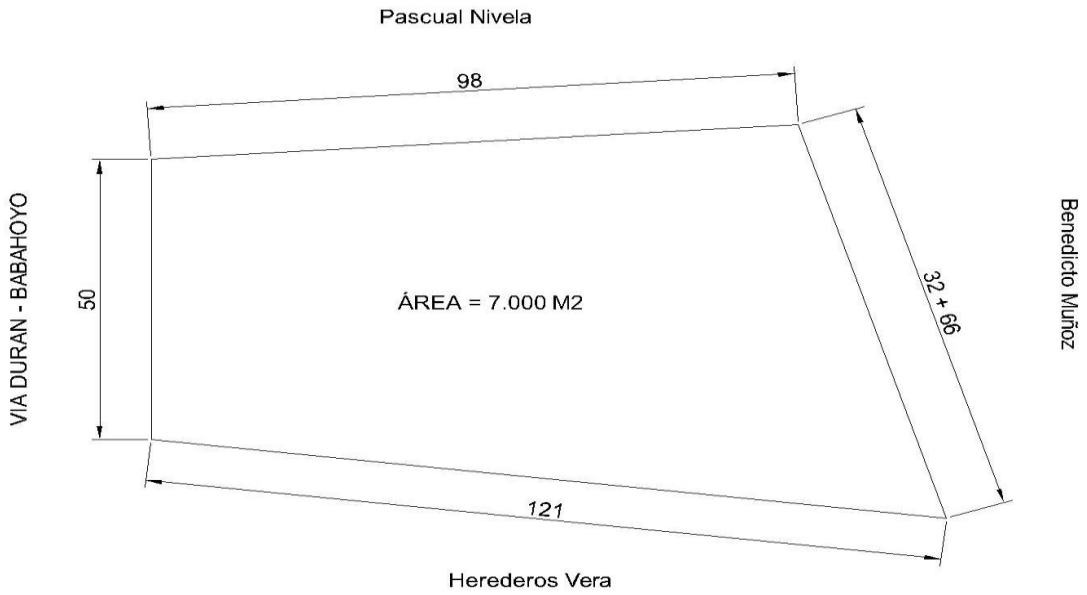
INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

UBICACIÓN GEOGRAFICA:	Km 47 vía Duran - Yaguachi - Babahoyo, margen derecho, Piladora Voluntad de Dios, ubicada en el predio rústico signado con el número 255, en el predio Ñauza, sector Poco a Poco, parroquia y cantón Alfredo Baquerizo Moreno (Jujan), provincia del Guayas.



LINK DE UBICACION	https://satellites.pro/mapa_de_Ecuador#-1.922484,-79.570850,19

Implantación general -



INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

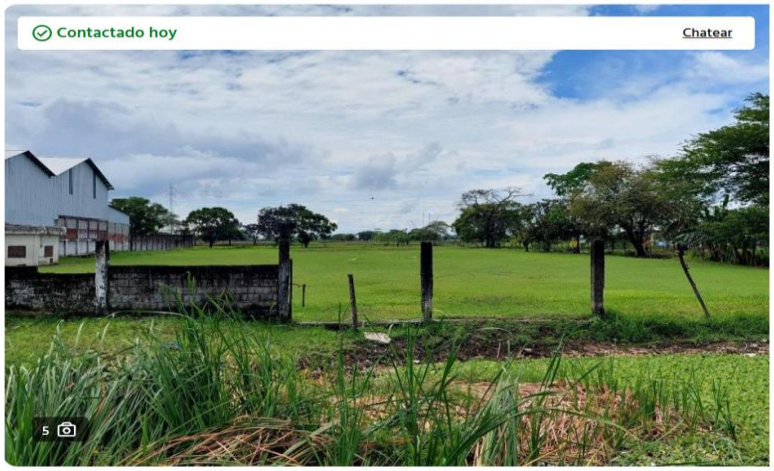
ANEXO # 3 - A.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 1: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	30/03/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalía
Ubicación - Dirección:	Via Yaguachi - Jujan
Fuente:	
Teléfono:	096 9059736
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Agrícola - Industrial
Calle:	Via principal
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	50.00 m²
Fondo:	SD
Área del terreno o superficie:	16000.00 m²
Forma:	Irregular.
Área de construcción:	0.00 m²
Tipo de acabados:	N/A
Edad:	N/A
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Muy bueno.
Número de habitaciones:	0
Número de baños:	0
Número de parqueos:	0

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Terreno / Lote · 10m²

Venta USD 250.000 Avisarme si baja de precio

16000 m² tot. | 10 m² cub. | A estrenar

Venta Terreno Comercial Industrial 16000 m² Sector Bypass de Yaguachi

Excelente terreno por el Bypass de Yaguachi
16000m2 con frente a 2 calles o vias principales
50ms de frente hacia la via principal de Yaguachi
40ms de frente hacia la vía del Bypass
Rellenados 6000m2 del total
Terreno con uso comercial, industrial, agro industrial, etc.
Ideal para comercio, logística, bodegas, transporte, piladores, gasolineras, restaurantes,etc
Vías de conexión a Milagro, Jujan, Durán , etc.

Leer menos

Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	**$190,000.00**

Obras adicionales de terreno, procede a descontar el área de terreno con relleno: 6000 m2 X 10.000 C/m2 = $60.000,00
El Valor de venta es de $250.000 - $60.000 = $190.000

Zona urbana: El sector cuenta con servicios basicos de energia electrica, vias asfaltadas y cercano a centros poblados.

ANEXO # 3 - B.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N ° 2: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	30/03/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalía
Ubicación - Dirección:	Ubicado en el Sur de Babahoyo
Fuente:	OGLOBSA
Teléfono:	095 97296152
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Agrícola - Industrial
Calle:	Via principal
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	SD
Fondo:	SD
Área del terreno o superficie:	36300.00 m²
Forma:	Irregular.
Área de construcción:	0.00 m²
Tipo de acabados:	Similares al inmueble valuado.
Edad:	N/A
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno
Número de habitaciones:	0
Número de baños:	0
Número de parqueos:	0

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Terreno / Lote · 36300m²

Venta USD 315.000 Avisarme si baja de precio

36300 m² tot. 36300 m² cub. A estrenar

Oportunidad Industrial: Terreno en Venta – Babahoyo

Este terreno de **Ver datos** m² se encuentra ubicado en el Sur de Babahoyo, ideal para desarrollo comercial o residencial. Disponible para la venta, ofrece una excelente oportunidad de inversión en una zona con potencial de crecimiento. El terreno cuenta con acceso a servicios básicos como agua y luz, facilitando cualquier proyecto que se desee emprender.

La ubicación estratégica en el Sur de Babahoyo permite un fácil acceso a las principales vías de la ciudad, conectando con centros urbanos y comerciales. Esta zona se caracteriza por su desarrollo constante y su potencial para albergar proyectos de diversa índole.

El terreno ofrece un amplio espacio para construir, con **Ver datos** m² de superficie total, lo que permite la flexibilidad de diseñar y adaptar el espacio a las necesidades específicas de cada proyecto. La disponibilidad de servicios básicos agiliza el proceso de construcción y reduce los costos iniciales. Además, el uso comercial permitido amplía las posibilidades de inversión, abriendo las puertas a negocios y emprendimientos.

La zona cuenta con acceso a transporte público, comercios locales y servicios esenciales, lo que la convierte en un lugar atractivo tanto para residentes como para negocios. La cercanía a centros educativos y de salud también es un factor a considerar para aquellos que buscan establecerse en la zona. Invierta en este terreno con gran potencial y asegure un futuro próspero para su proyecto.

Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	**$315,000.00**

Obras adicionales: Ninguna

Zona urbana: cuenta con servicios básicos y equipamiento de poca importancia.

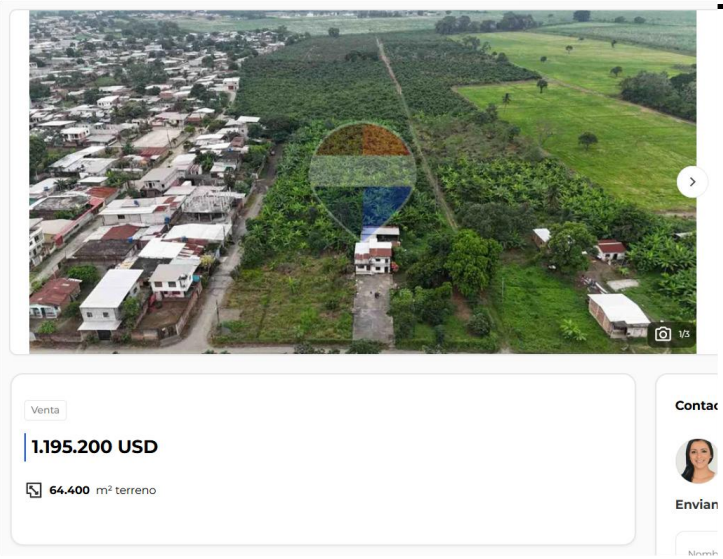
ANEXO # 3 - C.- Referencia Comercial

REFERENCIAS COMERCIALES

CUADRO DEL COMPARABLE N º 3: PARA TERRENO CON CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS DEL INMUEBLE COMPARABLE	
Fecha de informaciòn:	30/03/2026
Tipo de fuente:	Internet
Nombre de la Fuente:	Plusvalía
Ubicación - Dirección:	Via Milagro - Naranjito
Fuente:	Remax
Teléfono:	096 2799423
Nivel de comprobación:	Internet con fotos.
Negociación:	Oferta.
Zona:	Agroindustrial
Calle:	Via secundaria
Ubicación con respecto a la manzana:	Medianera.
Frente:	sd
Fondo:	sd
Área del terreno o superficie:	64400.00 m²
Forma:	Irregular.
Área de construcción:	0.00 m²
Tipo de acabados:	N/A
Edad:	0
Topografía:	Plana.
Estado de conservación y mantenimiento:	Bueno
Número de habitaciones:	sd
Número de baños:	sd
Número de parqueos:	sd

FOTOS DEL INMUEBLE COMPARABLE



Descripción

Venta de Macrolote en Milagro

Oportunidad de inversión única en Milagro!

¿Busca invertir en un terreno con alto potencial de desarrollo y crecimiento? Le presentamos una oportunidad única en la ciudad de Milagro, provincia del Guayas, Ecuador. Se trata de un macrolote de 6,64 hectáreas ubicado en un sector estratégico de la ciudad, con alto potencial para desarrollo inmobiliario.

El terreno cuenta con un cultivo de plátano y cacao, lo que genera ingresos pasivos desde el primer momento. Sin embargo, su principal atractivo radica en su enorme potencial para proyectos de gran envergadura. Su ubicación privilegiada, en un sector en constante crecimiento, lo convierte en el lugar ideal para la construcción de complejos residenciales, centros comerciales, parques industriales o bodegas.

Imagine las posibilidades:

Desarrollar un complejo residencial moderno y exclusivo, aprovechando la alta demanda de vivienda en la zona.
Establecer un parque industrial próspero, atrayendo empresas y generando empleos.
Crear un complejo de bodegas modernas, ideales para el almacenamiento y distribución de productos.
No pierda esta oportunidad única de invertir en un terreno con un futuro prometedor. Contacte con nosotros hoy mismo para obtener más información y programar una visita.

¡Invierta en Milagro, invierta en su futuro!

Importes:	
Valor de la oferta inmobiliaria.	**$1,109,640.00**

Obras adicionales de terreno, ninguna.
Terreno no cuenta con relleno
Cuenta con cultivo de Cacao y Platano con un avalor aproximnado de $4000 por hectarea y área de construcciones de 300 metros cuadrados aproximadamente. Descontando $26.560 por cultivos y $60.000 por edificaciones, dando un valor de terreno de $ 1' 109640,00

Zona rustica: Lote de terreno de uso agricola -industrial, ubicado en el Cantón Milagro, en via secundaria en buen estado, el sector cuenta con servico publico de energia electrica.
Con alto potencial de desarrollo inmobiliario o industrial.

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

UBICACIÓN GEOGRAFICA:	Km 47 vía Duran - Yaguachi - Babahoyo, margen derecho, Piladora Voluntad de Dios, ubicada en el predio rústico signado con el número 255, en el predio Ñauza, sector Poco a Poco, parroquia y cantón Alfredo Baquerizo Moreno (Jujan), provincia del Guayas.



INMPAC: Nº 00400

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES

ÍTEM	UBICACIÓN	ÁREA m2	VALOR/ m2.	FUENTE	UBICAC.	TAMAÑO	FORMA/TO POG.	TOTAL	VALOR /M2
1	Via Yaguachi - Jujan	16,000.00 m²	$11.88	0.80	1.10	1.05	1.10	1.00	$11.83
2	Ubicado en el Sur de Babahoyo	36,300.00 m²	$8.68	0.80	1.20	1.15	1.10	1.21	$10.54
3	Via Milagro - Naranjito	64,400.00 m²	$17.23	0.80	0.70	1.15	1.00	0.64	$11.10
							VALOR PROMEDIO POR M2 DE TERRENO		$11.15
ÁREA DE TERRENO			6,884.80 m2		VALOR DEL TERRENO			$76,796.52	

VALOR DE REALIZACIÓN

UBICACIÓN	Regularmente Ubicada
AVANCE DE OBRA	Avance desde 96 al 100%
EDAD	Desde 11 hasta 20 años
COSTO DEL BIEN	Entre 1'000.001,00 y 2'500.000,00 usd
FACTIBILIDAD COMERCIAL	Largo Plazo (Mas de 12 meses)
PLUSVALIA	Media Baja
ESTADO GENERAL DEL BIEN	Regular
GRUPO QUE DEMANDA EL BIEN	Inversionistas y/o Empresas
ENTORNO	Regularmente Ubicada

Porcentaje de Dcto.	
Porcentaje de Dcto.	**20.00%**

Una vez obtenidas las referencias, se hace un balance de los diferentes factores, en este caso de ubicación, tamaño, topografía comparándolo entre el bien en estudio y las referencias, estos factores son multiplicados entre si para obtener un valor total y este lo multiplicamos por el área de cada una de las referencias, obteniendo como resultado el valor de m2 por cada una de las referencias.

Posteriormente si la propiedad avaluada es esquinera aplicamos un factor de esquina y finalmente multiplicamos este valor /m2 por el área de terreno del predio avaluado.

FUENTE	*	UBICACIÓN MULTIP.	*	TAMAÑO MULTIP.	*	TOPOGRAFÍA MULTIP.	=	TOTAL
0.80	*	1.10	*	1.05	*	1.10	=	1.00

Ilustrativo del Cálculo

Los factores de homologación están basados en el libro del autor Oscar Borrero Ochoa "Avalúos Inmuebles y Garantías" Capítulo 2 Pág. 60-63, en donde:

Fuente: Es el factor de negociación de una venta realizada o posible venta dependiendo de donde proviene la referencia (anuncios periódicos, revistas, internet, etc.).

Ubicación: Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio dentro de la zona que se ubica o en lugares tipo

Tamaño: Se refiere a cuantas veces es mayor las muestras que el lote en estudio o inmueble tipo.

Forma: Se refiere a las dimensiones de las muestras vs la relación frente. fondo, área, regularidad del bien valorado.

Valores de Reposición a Nuevo

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Costos Directos	Costos Indirectos	Coefic Ocupa	Valor Unitario (US$)	Valor Total (US$)
Edificación Vivienda y Oficina	m²	110.00	$200.00	15%	1.00	$230.00	$25,300.00
Bodega piladora de arroz	m²	250.25	$250.00	15%	1.00	$287.50	$71,946.88
Tendal	m²	184.80	$25.00	15%	1.00	$28.75	$5,313.00
Bodega de Polvillo	m²	21.45	$120.00	15%	1.00	$138.00	$2,960.10
Cubierta de secadoras	m²	220.00	$50.00	15%	1.00	$57.50	$12,650.00
Edif. Horno secador de arroz	m²	78.78	$90.00	15%	1.00	$103.50	$8,153.73
Bodega de sacos de tamo y polvillo	m²	182.50	$50.00	15%	1.00	$57.50	$10,493.46
Chanchera	m²	39.00	$0.00	15%	1.00	$0.00	$0.00
Plataforma de Bascula	m²	31.25	$150.00	15%	1.00	$172.50	$5,390.63
						Total Reposición a Nuevo	**$142,207.79**

Procedimiento de Cálculo

Estos valores se obtienen en base a los costos unitarios directos e indirectos de la cámara de construcción y en base a nuestro estudio interno realizado, con el fin de traer a nuevo el costo de reproducción del inmueble con las mismas características constructivas y que van de +/- dependiendo de la calidad de acabados que tenga el bien en estudio.

El cálculo se expresa de la siguiente manera, tanto para las edificaciones principales como para las complementarias:

Costos Directos * Costos Indirectos / Coeficiente de Ocupación = Valor unitario * Área = Valor Total

$200.00	*	1.15	/	1.00	=	$230.00	*	110.00	=	25,300.00

Posteriormente el Valor Unitario es multiplicado por cada una de las áreas del bien avaluado.

Por último el valor del m2 de construcción se lo obtiene dividiendo el valor total para el área de construcción.

Valor Físico

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Edad en % de vida Util	Estado de Conservación	% Avance de obra	% Depreciación	Valor Unitario Actual	Valor Total (US$)
Terreno	m²	6,884.80	N/A	N/A	0.00%	0.00%	$11.15	$76,796.52
Relleno de terreno	m³	2,040.00	0.00%	1.00	100.00%	0.00%	$8.40	$17,136.00
Terreno área de afectación de vía	m²	115.20	N/A	N/A	0.00%	0.00%	$0.00	$0.00
Edificación Vivienda y Oficina	m²	110.00	17.00%	2.50	100.00%	17.23%	$190.37	$20,940.81
Bodega piladora de arroz	m²	250.25	17.00%	2.50	100.00%	17.23%	$237.96	$59,550.43
Tendal	m²	184.80	33.00%	1.50	100.00%	21.97%	$22.43	$4,145.73
Bodega de Polvillo	m²	21.45	33.00%	2.50	100.00%	28.26%	$99.00	$2,123.58
Cubierta de secadoras	m²	220.00	33.00%	2.00	100.00%	23.90%	$43.76	$9,626.65
Edif. Horno secador de arroz	m²	78.78	33.00%	2.00	100.00%	23.90%	$78.76	$6,204.99
Bodega de sacos de tamo y polvillo	m²	182.50	33.00%	2.50	100.00%	28.26%	$41.25	$7,528.01
Plataforma de Bascula	m²	31.25	25.00%	1.50	100.00%	15.65%	$145.50	$4,546.99
							Total Valor Físico	**$208,599.71**

Procedimiento de Cálculo

Para obtener el valor Físico, una vez que obtenemos el valor de reposición unitario de cada una de las áreas del bien en estudio, se adiciona el valor del terreno (mismo que no es depreciable), y a las construcciones se les aplica el porcentaje de depreciación que obtenemos de la tabla de Fitto y Corvini que se encuentra en el libro del autor Oscar Borrero Ochoa "Avalúos Inmuebles y Garantías" Pág. #137-140.

Este porcentaje de depreciación se obtiene:

Edad Construc	/	Vida Técnica	*	100	=	% Edad de vida
10	/	60	*	100	=	17.00%

A este % se le asigna un estado de conservación que se detalla en la tabla de Fitto y Corvini entre los rangos de 1 a 5 y se busca en la misma según: el estado de conservación y el % de edad:

% Edad de vida	Estado de Conservación tabla Fitto y Corvini	Factor Depreciación
17.00%	2.50	17.23%

Valor De Mercado

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (fisico)	Factor Comercial	Valor Unitario Actual	Valor Total (US$)
Terreno	m²	6,884.80	$11.15	0.79	$8.82	$60,712.25
Relleno de terreno	m³	2,040.00	$8.40	0.79	$6.64	$13,547.04
Terreno área de afectación de vía	m²	115.20	$0.00	1.00	$0.00	$0.00
Edificación Vivienda y Oficina	m²	110.00	$190.37	0.79	$150.50	$16,554.97
Bodega piladora de arroz	m²	250.25	$237.96	0.79	$188.12	$47,078.19
Tendal	m²	184.80	$22.43	0.79	$17.74	$3,277.45
Bodega de Polvillo	m²	21.45	$99.00	0.79	$78.27	$1,678.81
Cubierta de secadoras	m²	220.00	$43.76	0.79	$34.59	$7,610.44
Edif. Horno secador de arroz	m²	78.78	$78.76	0.79	$62.27	$4,905.42
Bodega de sacos de tamo y polvillo	m²	182.50	$41.25	0.79	$32.61	$5,951.34
Plataforma de Bascula	m²	31.25	$145.50	0.79	$115.03	$3,594.67
					Total Valor De Mercado	**$164,910.58**

Procedimiento de Cálculo

Para establecer el Factor de Comercialización se toman en consideración varios factores como: oferta - demanda, experiencia del Avaluador, condiciones económicas, adecuaciones del entorno y dentro del inmueble, ubicación, extracto social, equipamiento urbano, etc. Adicionalmente, se usa el Criterio de Herweet para el Factor de Comercialización por ser una propuesta conocida en el mundo de la Valuación, el cual combina la Condición de la Oferta, con la Condición de la Demanda a la cual corresponde un coeficiente específico (Exigua, Escasa, Baja, Moderada, Balanceada, Regular, Alta, Considerable, Excesiva), que se aplica al Bien Inmueble, dependiendo del “Momento Económico” que viva la actividad inmobiliaria en el segmento del mercado especifico que aplica para el bien analizado.

Para la presente valoración hemos aplicado un factor de comercialización de 0,71 para el terreno para la construcción, debido a que el inmueble es considerado predio rustico, con edificaciones agroindustriales para el funcionamiento de una piladora de arroz, se encuentra ubicado al pie de la vía Guayaquil - Jujan - Babahoyo, dando como resultado el valor de mercado del inmueble avaluado.

Este procedimiento se obtiene:

Tabla de Herweet (Factor de Comercialización)

Coeficiente de oferta	Nuevo Factor Oferta	Condición	Nuevo Factor de Demanda	Coeficiente de Demanda
1.65832		Exígua		0.60302
1.44224		Escasa		0.69337
1.26493		Baja	0.79056	0.79056
1.11804		Moderada		0.89443
1	1.00000	Balanceada		1
0.89443		Regular		1.11804
0.79056		Alta		1.26493
0.69337		Considerable		1.44224
0.60302		Excesiva		1.65832

Factor de Comercial de Ajuste
0.79056

Valor Unitario Actual (fisico) * Factor Comercial = Valor Unitario Actual * ÁREA m2 = Valor Total (US$)

$190.37	*	0.79056	=	$150.50	*	110.00	=	$16,554.97

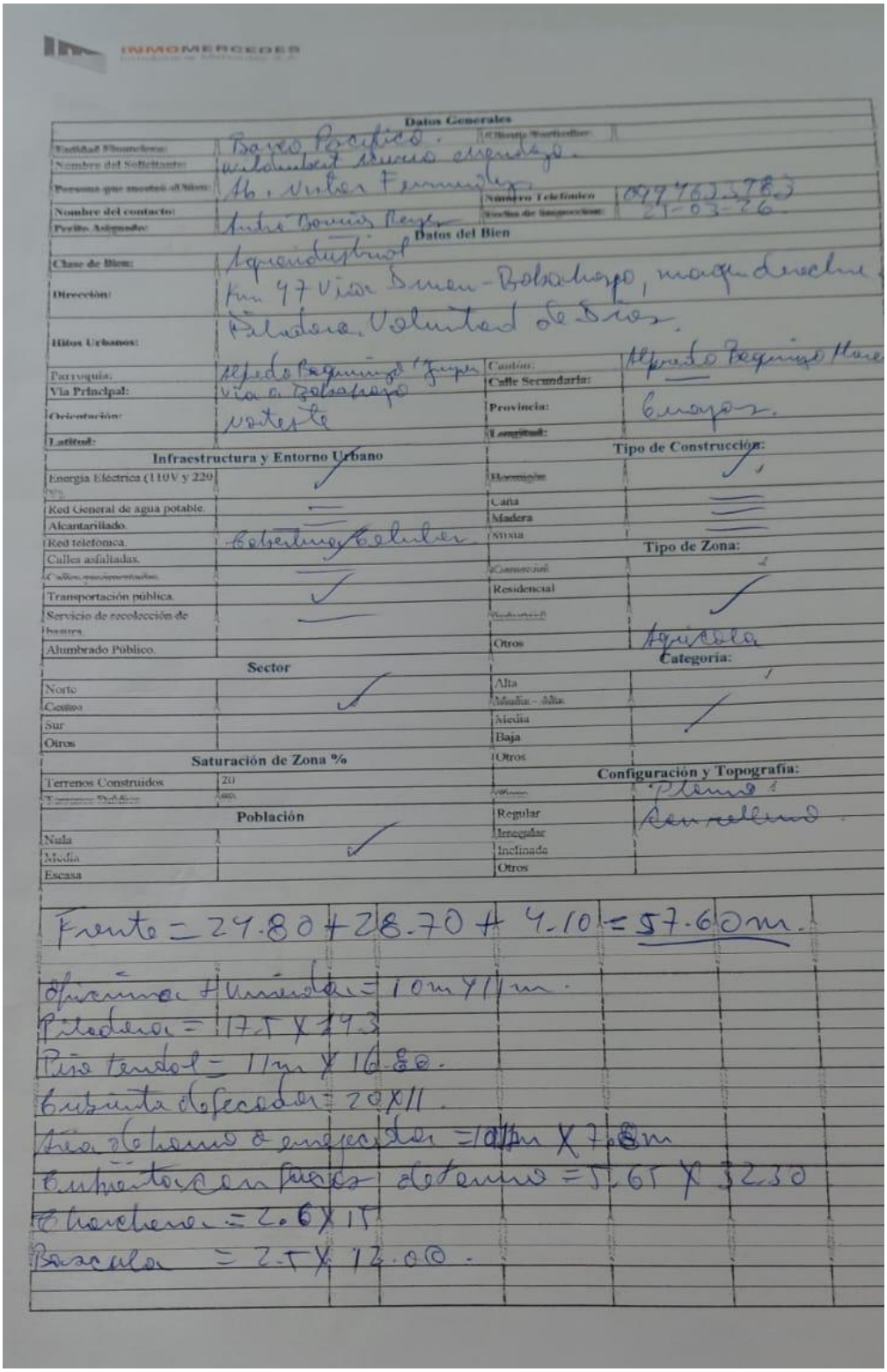
Valor De Realización

Descripción	Unidad	ÁREA m2	Valor Unitario (de mercado)	Factor de Realización	Valor Unitario Actual	Valor Total (US$)
Terreno	m²	6,884.80	$8.82	0.80	$7.05	$48,569.80
Relleno de terreno	m³	2,040.00	$6.64	0.80	$5.31	$10,837.63
Terreno área de afectación de vía	m²	115.20	$0.00	0.80	$0.00	$0.00
Edificación Vivienda y Oficina	m²	110.00	$150.50	0.80	$120.40	$13,243.97
Bodega piladora de arroz	m²	250.25	$188.12	0.80	$150.50	$37,662.55
Tendal	m²	184.80	$17.74	0.80	$14.19	$2,621.96
Bodega de Polvillo	m²	21.45	$78.27	0.80	$62.61	$1,343.05
Cubierta de secadoras	m²	220.00	$34.59	0.80	$27.67	$6,088.36
Edif. Horno secador de arroz	m²	78.78	$62.27	0.80	$49.81	$3,924.33
Bodega de sacos de tamo y polvillo	m²	182.50	$32.61	0.80	$26.09	$4,761.07
Plataforma de Bascula	m²	31.25	$115.03	0.80	$92.02	$2,875.74
					Total Valor De Realización	$131,928.46

Valor Unitario Actual (Mercado) * Factor Realización = Valor Unitario Actual * ÁREA m2 = Valor Total (US$)

$150.50	*	0.80	=	$120.40	*	110.00	=	$13,243.97

Ficha de Inspección



INMOMERCEDES

Datos Generales

Nombre del Solicitante:	Barrio Popular. voluntad divina y esperanza.
Persona que mostró el Bien:	Sr. Victor Fernandez.
Nombre del contacto:	Victor Fernandez.
Perito Asignado:	Luis Bonilla Reyes.

Datos del Bien

Clase de Bien:	Agroindustrial
Dirección:	Km 97 Vía Duran-Bolichango, margen derecha
Hitos Urbanos:	Paladera. Voluntad de Dios.
Parroquia:	Alfredo Pareja "Zapo"
Vía Principal:	Vía a Bolichango
Orientación:	Noreste
Latitud:	
Cantón:	Alfredo Pareja Diez
Calle Secundaria:	
Provincia:	Guayas.
Longitud:	

Infraestructura y Entorno Urbano

Energía Eléctrica (110V y 220)	✓
Red General de agua potable.	—
Alcantarillado.	—
Red telefónica.	Cobertura Celular
Calles asfaltadas.	—
Transportación pública.	✓
Servicio de recolección de basura.	—
Alumbrado Público.	

Tipo de Construcción:

Hormigón	✓
Caña	—
Madera	—
Mixta	

Tipo de Zona:

Comercial	
Residencial	✓
Industrial	
Otros	Agrícola

Sector

Norte	✓
Centro	
Sur	
Otros	

Categoría:

Alta	
Media - Alta	
Media	✓
Baja	
Otros	

Saturación de Zona %

Terrenos Construidos	20
Terrenos Baldíos	80%

Configuración y Topografía:

Plano	✓
Regular	Con relleno.
Irregular	
Inclinada	
Otros	

Población

Nula	
Media	✓
Escasa	

Frente = 24.80 + 28.70 + 4.10 = 57.60m.

Oficinas + Vivienda = 10m X 11m.

Pilladora = 17.5 X 19.3

Piso tendal = 11m X 16.80.

Cubierta de secador = 20 X 11.

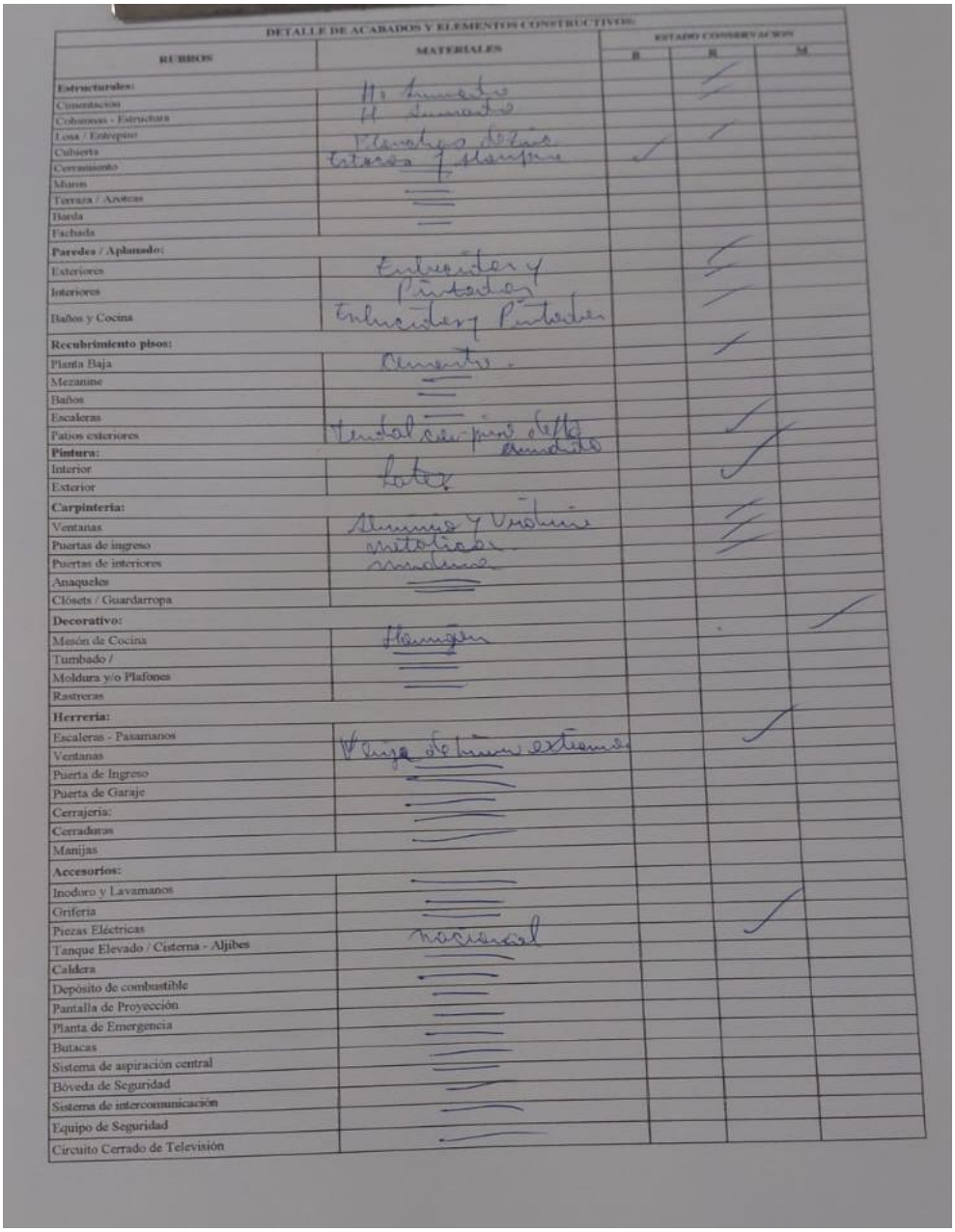
Área de tanque de emergencia = 10m X 7.80m

Cubierta en fosas de tanque = 17.65 X 32.30

Cloradores = 2.6 X 1.5

Basculas = 2.5 X 13.00.

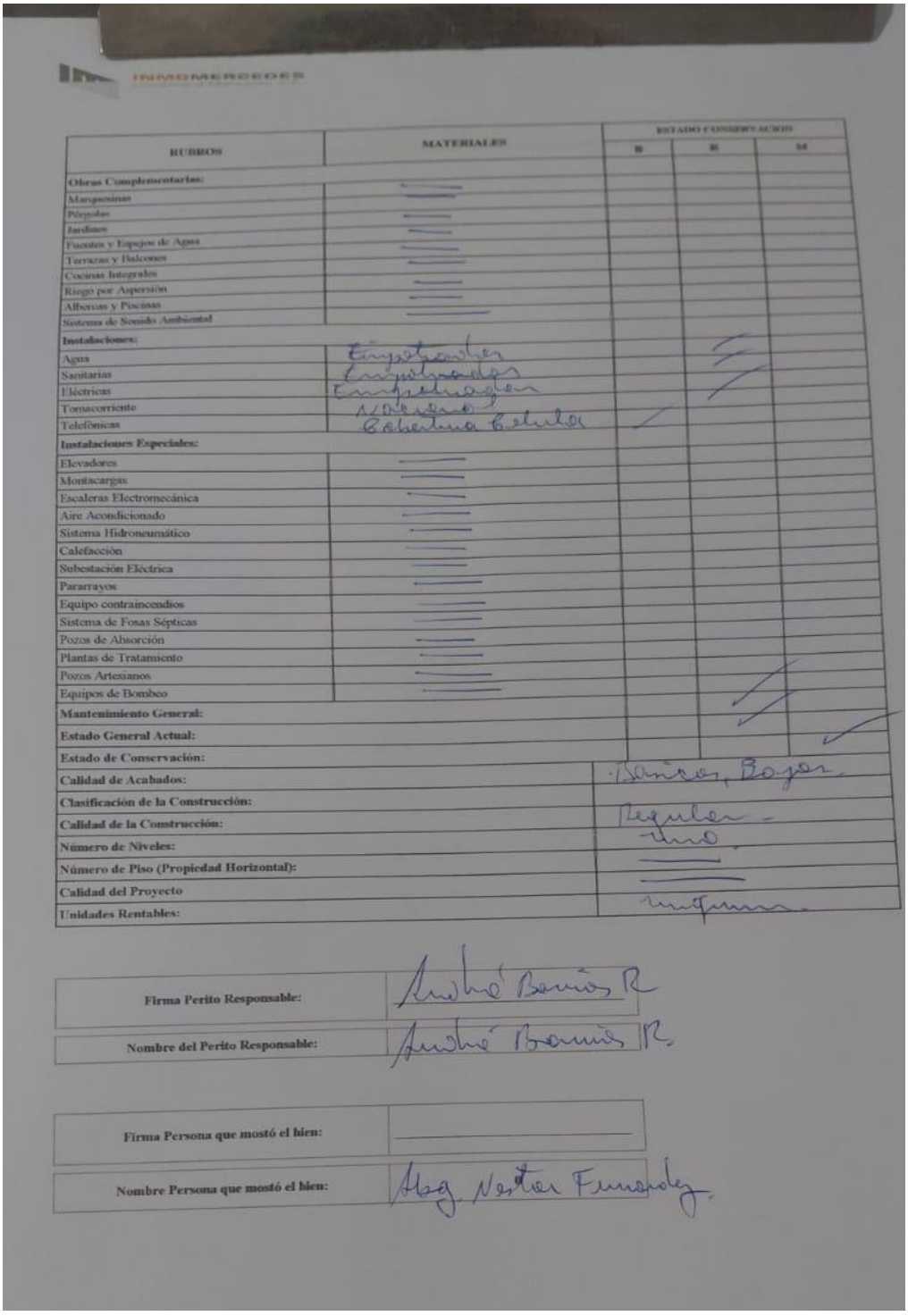
Ficha de Inspección



DETALLE DE ACABADOS Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS:

RUBROS	MATERIALES	ESTADO CONSERVACION B	R	M
Estructurales:				
Cimentación	H. Armado		✓	
Columnas - Estructura	H. Armado		✓	
Losa / Entrepiso	Planchas de Zinc		✓	
Cubierta	Estacas y Alambre	✓		
Cerramiento				
Muros	—			
Terraza / Azoteas	—			
Borda	—			
Fachada	—			
Paredes / Aplanado:				
Exteriores	Enlucidos y		✓	
Interiores	Pintados		✓	
Baños y Cocina	Enlucidos y Pintados		✓	
Recubrimiento pisos:				
Planta Baja	Cemento.		✓	
Mezanine	—			
Baños	—			
Escaleras	—			
Patios exteriores	Tendal con piso de [illegible]		✓	
Pintura:				
Interior	Latex		✓	
Exterior				
Carpintería:				
Ventanas	Aluminio y Vidrio		✓	
Puertas de ingreso	metálicas		✓	
Puertas de interiores	[illegible]			
Anaqueles	—			
Clósets / Guardarropa	—			
Decorativo:				
Mesón de Cocina	Hormigón			✓
Tumbado /	—			
Moldura y/o Plafones	—			
Rastreras	—			
Herrería:				
Escaleras - Pasamanos	Viga de hierro extremos		✓	
Ventanas	—			
Puerta de Ingreso	—			
Puerta de Garaje	—			
Cerrajería:	—			
Cerraduras	—			
Manijas	—			
Accesorios:				
Inodoro y Lavamanos	—			
Grifería	—			
Piezas Eléctricas	—		✓	
Tanque Elevado / Cisterna - Aljibes	nacional			
Caldera	—			
Depósito de combustible	—			
Pantalla de Proyección	—			
Planta de Emergencia	—			
Butacas	—			
Sistema de aspiración central	—			
Bóveda de Seguridad	—			
Sistema de intercomunicación	—			
Equipo de Seguridad	—			
Circuito Cerrado de Televisión	—			

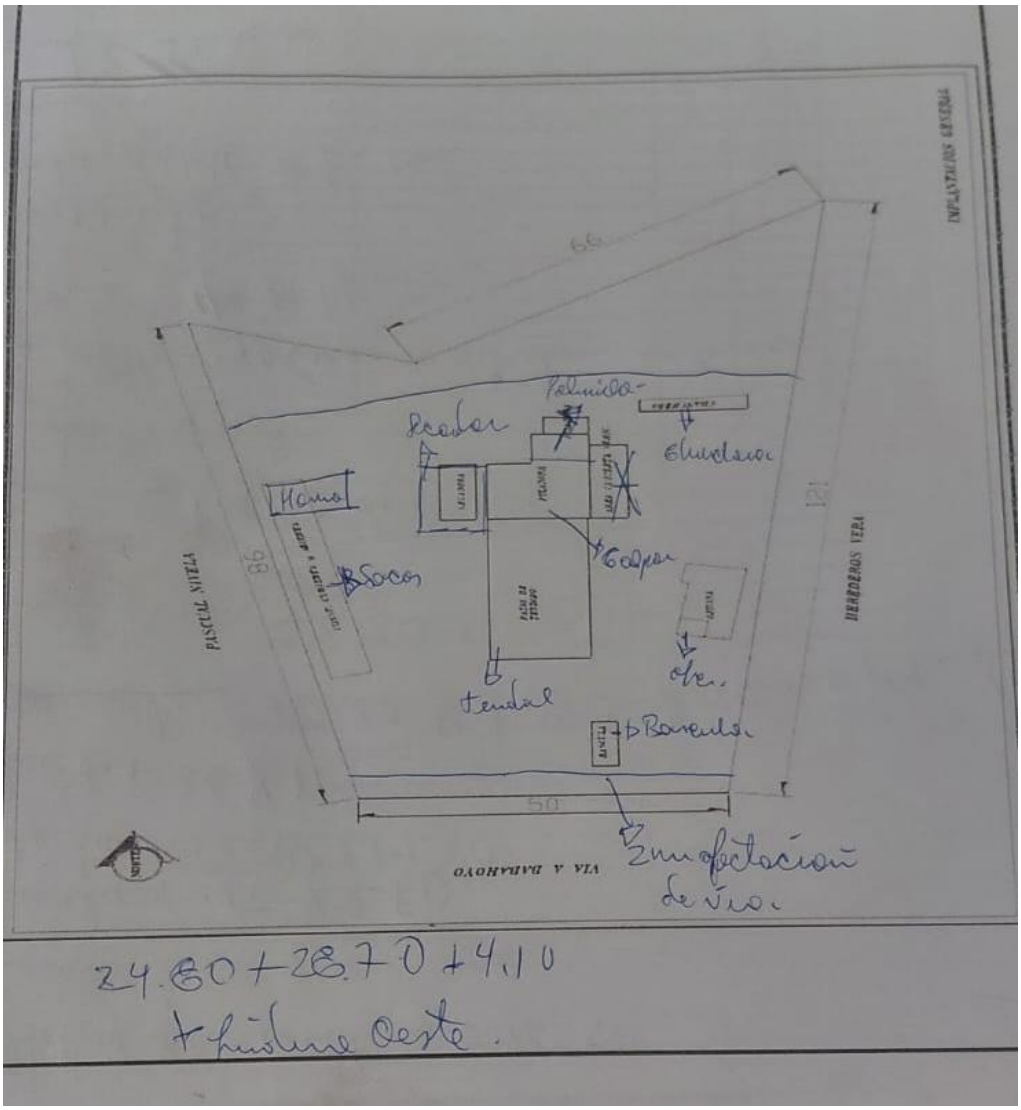
Ficha de Inspección



RUBROS	MATERIALES	ESTADO CONSERVACION B	R	M
Obras Complementarias:				
Marquesinas				
Pérgolas				
Jardines				
Fuentes y Espejos de Agua				
Terrazas y Balcones				
Cocinas Integrales				
Riego por Aspersión				
Albercas y Piscinas				
Sistema de Sonido Ambiental				
Instalaciones:				
Agua	Empotradas			
Sanitarias	Empotradas			
Eléctricas	Empotradas			
Tomacorriente	Normal			
Telefónicas	Cobertura Celular			
Instalaciones Especiales:				
Elevadores				
Montacargas				
Escaleras Electromecánica				
Aire Acondicionado				
Sistema Hidroneumático				
Calefacción				
Subestación Eléctrica				
Pararrayos				
Equipo contraincendios				
Sistema de Fosas Sépticas				
Pozos de Absorción				
Plantas de Tratamiento				
Pozos Artesianos				
Equipos de Bombeo				
Mantenimiento General:				
Estado General Actual:				
Estado de Conservación:				
Calidad de Acabados:	Buenos, Bajos.			
Clasificación de la Construcción:	Regular			
Calidad de la Construcción:	Uno			
Número de Niveles:				
Número de Piso (Propiedad Horizontal):				
Calidad del Proyecto				
Unidades Rentables:	ninguna.			

Firma Perito Responsable:	Andrés Bermúdez R.
Nombre del Perito Responsable:	Andrés Bermúdez R.
Firma Persona que mostó el bien:	
Nombre Persona que mostó el bien:	Abg. Nestor Fernandez.

Ficha de Inspección



ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



VIA DURAN - BABAHOYO



VIA DURAN - BABAHOYO



ACCESO AL INMUEBLE



INTERIOR DEL INMUEBLE



INTERIOR DEL INMUEBLE



INTERIOR DEL INMUEBLE



INTERIOR DEL INMUEBLE



INTERIOR DEL INMUEBLE

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



BASCULA



VISOR DE BASCULA



EDIF. VIVIENDA Y OFICINA



OFICINA (CAJA)



SALA



COMEDOR

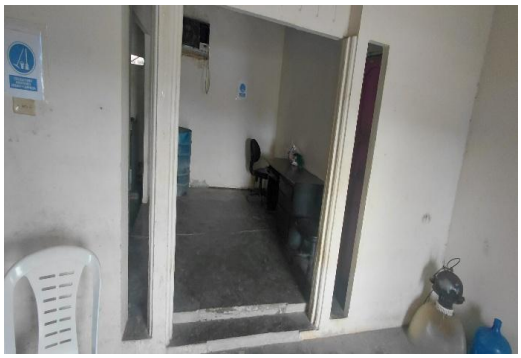


DORMITORIO



COCINA

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



OFICINA



AREA PORCINO



AREA PORCINO



TENDAL



TENDAL



BODEGA PILADORA



INTERIOR DE BODEGA PILADORA



INTERIOR DE BODEGA PILADORA

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



BODEGA DE POLVILLO



BODEGA DE POLVILLO



CUBIERTA DE SECADORA



CUBIERTA DE SECADORA



CUBIERTA DE SECADORA



CUBIERTA DE SECADORA



BODEGA DE SACOS DE TAMO Y POLVILLO DE ARROZ



INTERIOR DE BODEGA DE SACOS DE TAMO Y POLVILLO DE ARROZ

ANEXO # 5 - MEMORIA FOTOGRÁFICA



EDIFICACION HORNO DE SECADO DE ARROZ



HORNO DE SECADO DE ARROZ



TERRENO CON RELLENO



FOTOGRAFIA CON DEPOSITARIO JUDICIAL

INMPAC: Nº 00400

INMOBILIARIA MERCEDES S.A INMOMERCEDES

CONSIDERACIONES DE RIESGO AMBIENTAL PARA PROPIEDADES RESIDENCIALES

Dirección del inmueble o número de avalúo:

Km 47 vía Duran - Yaguachi - Babahoyo, margen derecho, Piladora Voluntad de Dios, ubicada en el predio rústico signado con el número 255, en el predio Ñauza, sector Poco a Poco, parroquia y cantón Alfredo Baquerizo Moreno (Jujan), provincia del Guayas.

1. Actividades realizadas en la propiedad

si	no	Desconozco	
☐	☒	☐	Se realizan actividades industriales en la propiedad?
☐	☒	☐	Se han llevado a cabo actividades industriales en la propiedad en el pasado?
☐	☒	☐	Se realizan actividades industriales cerca de la propiedad ahora, o en el pasado?
☐	☒	☐	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	
☐	☒	☐	Hay flujos residuales generados por la propiedad (con excepción de flujos sanitarios de las viviendas)?
☐	☒	☐	Flujos residuales son vertidos directamente al suelo?
☐	☒	☐	Son vertidos flujos residuales en aguas pluviales o en otras aguas de superficie?
☐	☒	☐	Hay (o ha habido) tanques de almacenamiento subterráneo de productos petrolíferos?

3. Otros posibles problemas ambientales

si	no	Desconozco	
☐	☒	☐	Hay signos de contaminación potencial en la propiedad, tales como manchas en las paredes, pisos o suelos exteriores?
☐	☒	☐	Hay alguna indicación de asbesto o pintura con plomo en el edificio?
☐	☒	☐	El agua utilizada en la propiedad proviene de un pozo? En caso afirmativo, existe alguna indicación de que el agua puede estar contaminada?
☐	☒	☐	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	
☐	☒	☐	En la propiedad existe hidrante, siamesa, boca de fuego etc.?
☐	☒	☐	En caso de edificios, la propiedad cuenta con detectores de humo?
☐	☒	☐	En caso de edificios existe en cada piso gabinete (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización o en caso de conjuntos habitacionales existe el número requerido de gabinetes (extintores, mangueras, etc), splinters y señalización?
☐	☒	☐	La propiedad cuenta con las aprobaciones respectivas del Cuerpo de Bomberos?

5. Acciones y otras cuestiones relativas a la propiedad

si	no	Desconozco	
☐	☐	☒	En la propiedad hay alguna acción judicial, legal pendiente relacionada con cuestiones ambientales?
☐	☐	☒	Ha habido estudios que indican la presencia de contaminación en la propiedad o cerca de ella?
☐	☒	☐	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?
☐	☐	☒	La propiedad en sí o una propiedad adyacente aparece en algún registro de tierras contaminadas del Gobierno?

Firma:	VANESSA MARISOL RUIZ VENEGAS — Firmado digitalmente por VANESSA MARISOL RUIZ VENEGAS	Fecha:	sábado, 28 de marzo de 2026