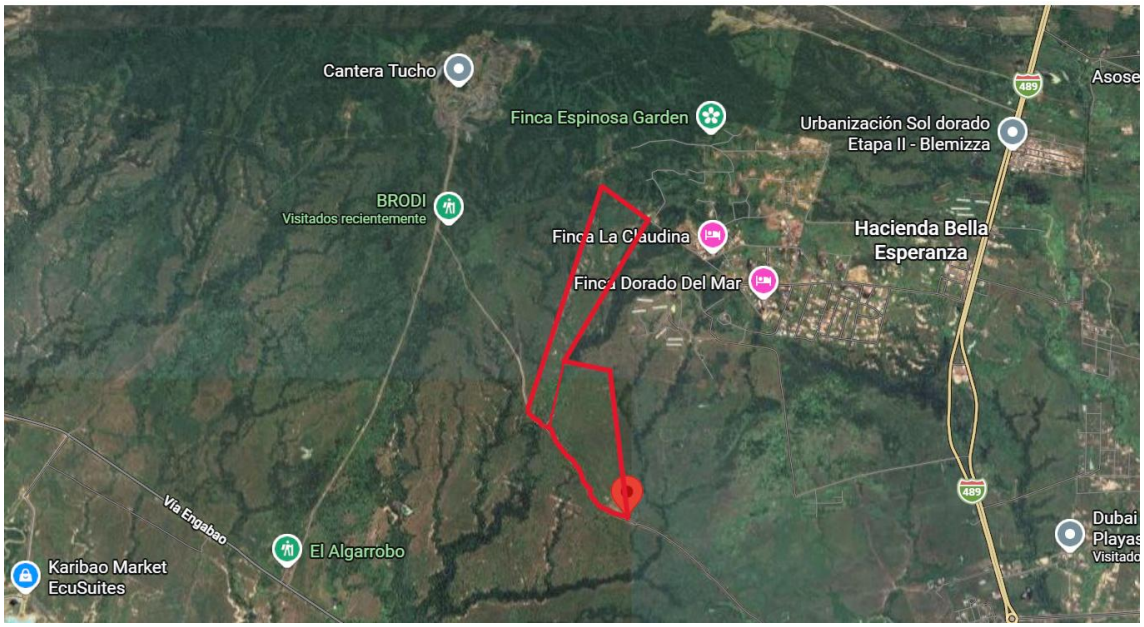
FRANCISCO IBAÑEZ PESANTES
Ingeniero civil

INFORME DE INSPECCION Y AVALUO DEL LOTE DE TERRENO DENOMINADO EL PEDREGAL UBICADO EN LA PARROQUIA GENERAL VILLAMIL DEL CANTON PLAYAS, PROVINCIA DEL GUAYAS PERTENECIENTE A LA COMPAÑÍA BRODI S.A.



Coordenadas de referencia: Latitud -2.60241120 Longitud: -80.42022882

1. ESPECIFICACIONES GENERALES

Solicitante: Gerencia de Coactiva de la Corporación Nacional BP
Proceso coactivo No. 2022-0072-02
Depositario Judicial: Sr. Calixto Morante Valencia

Propietario: BRODI S. A.
RUC: 0990938008001
Representante Legal: Sr. Valero Pinela Omar Ferdinand
C. C. 0908497423

Perito valuador: Francisco Xavier Ibáñez Pesantes

Título profesional del perito: Ingeniero Civil

Registro del perito en la SBS: PVG-2023-02377

Área autorizada de valoración por la Superintendencia de Bancos: Perito valuador de bienes inmuebles

Fecha de solicitud: 16 de abril de 2026

Fecha de inspección: 22 de abril de 2026

Fecha de entrega del informe: 27 de abril de 2026

Finalidad legal del informe de valoración: Remate

Propósito del informe de valoración: Valoración de bienes inmuebles.

Dirección: Sitio "EL PEDREGAL"

Zona: Cantón Playas (General Villamil), Provincia del Guayas

Régimen de Propiedad: Privada

2.- INFORMACION DE LOS BIENES:

El inmueble, materia del presente avalúo, consiste en dos lotes de terreno colindantes:

- Predio con código catastral 092150-01-50-19-002-000 con 406.629,46 metros cuadrados
- Predio con código catastral 092150-01-50-19-003-000 con 421.570,54 metros cuadrados

Estos dos terrenos constituían uno solo de 828.200 metros cuadrados con código catastral 01-50-19-001 hasta el 13 de junio de 2025 en que se resolvió la división de solar.

Para llegar a los terrenos, se accede desde la carretera E-489 Posorja–Playas. A la altura del kilómetro 83, se toma un camino secundario hacia el oeste que conduce a las piscinas de oxidación de Playas; desde allí, se continúa durante aproximadamente 10 minutos hasta llegar al ingreso de los predios donde hay una caseta y portón.

- **Clasificación de la zona:**
  Desarrollo de proyectos urbanísticos

- **Tipo de propiedades predominante:**
  Lotes y macro lotes para lotizar o urbanizar

- **Vías de acceso al bien inmueble y vías interiores:**
- Para llegar a los terrenos, se accede desde la carretera E-489 Posorja–Playas. A la altura del kilómetro 83, se toma un camino secundario hacia el oeste que conduce a las piscinas de oxidación de Playas; desde allí, se continúa durante aproximadamente 10 minutos hasta llegar al predio.

- **Servicios básicos**: El sector donde están ubicados los terrenos cuenta con los siguientes servicios:

- **Agua potable:** No dispone.
- **Energía eléctrica:** No dispone
- **Servicio telefónico:** No dispone. Sólo celulares.
- **Servicio de internet:** Sí dispone
- **Alcantarillado:** No dispone.
- **Transporte público**: No dispone

- **Configuración del terreno:**

- **Topografía:** Predominantemente plana a semiplana, típica del corredor Playas–Posorja. En la zona noroeste hay ligeras elevaciones.

- **Linderos:**

  Terreno con código catastral 092150-01-50-19-002-000

- **Norte**: Calle pública Lotización Playa Norte con trescientos cincuenta y seis metros con 73 centímetros (356,73 m).
- **Sur**: Carretera que conduce a la cantera y solar con código 01-50-17-001 con ciento sesenta y cuatro metros con 44 centímetros (164,44 m).

- **Este**: Con solar con código catastral 01-50-16-001 y lote01/1 con un mil doscientos cincuenta y siete metros con 70 centímetros (1.257,70 m) más quinientos noventa y siete metros con 34 centímetros (597,34 m)
- **Oeste**: Con solar particular y solar con código catastral 01-50-59-001 con un mil ochocientos setenta y tres metros con 74 centímetros (1.873,74 m)

- **Superficie:** Cuatrocientos seis mil seiscientos veinte y nueve metros cuadrados con 46 **decí**metros cuadrados (406.629,46 m2)

Terreno con código catastral 092150-01-50-19-003-000

- **Norte**: Con solar con código catastral 01-50-16-001 con treinta y dos metros con 17 centímetros (32,17 m) más ochenta y seis metros con 61 centímetros (86,61 m) más doscientos ocho metros con 19 centímetros (208,19 m).
- **Sur**: Carretera que conduce a la cantera y solar con código 01-50-17-001 con novecientos cuatro metros con 07 centímetros (904,07 m).
- **Este**: Con solar con código catastral 01-50-18-001 con un mil ciento treinta y cuatro metros con 96 centímetros (1.134,96 m).
- **Oeste**: Con lote # 01 con quinientos noventa y siete metros con 34 centímetros (597,34 m)

- **Superficie:** Cuatrocientos veinte y un mil quinientos setenta metros cuadrados con 54 decímetros cuadrados (421.570,54 m2)

3.- ESPECIFICACIONES TECNICAS

- **Condiciones del bien inmueble:**

  Se trata de dos terrenos baldíos. Son tierras aptas para ganadería, agricultura de ciclo corto y para desarrollo inmobiliario.

- **Factores tomados en consideración para la valoración del bien inmueble:**

Para determinar el valor de los terrenos se considera su ubicación, acceso y servicios básicos.

- **Grado de realización del bien**

Es medio ya que se trata de terrenos baldíos que se encuentran en una zona agrícola y con expectativas de expansión urbana por su cercanía a Playas, con buena accesibilidad, cerca de servicios, comercios y zona poblada.

- **Calidad de la garantía**

Es media, considerando la probabilidad de su venta; con buena demanda, sus características físicas y su valor fácilmente verificable.

4.- VALORACION

4.1 TERRENOS:

El estudio de mercado para obtener un valor razonable de los terrenos de la compañía BRODI S. A. se lo realiza comparándolo con propiedades de características similares. El resumen de estas ofertas de terrenos se lo muestra en el siguiente cuadro:

Lote	Descripción	Ubicación	Area(m2)	Valor de venta	Valor por m2	Contacto
1	Terreno a 5 minutos de Playas	Terreno de 340,67 Hectáreas, con un frente de 949,99 m. Se encuentra al pie de la carretera, urbanizaciones aledañas.	3,406,700.00	$ 34,067,000	$ 10.00	https://www.properati.com.ec/detalle/14032-32-6a52-603cc56d72c4-243975c-b69f-35dd
2	Terreno en el ingreso a Playas	Terreno muy bien a 1km del peaje, entre el redondel y el peaje. Ideal para colegios, gasolinera u otras actividades comerciales.	54,711.05	$ 657,000	$ 12.01	https://www.properati.com.ec/detalle/14032-32-eaab-c731aab24cf9-1939cab-ae07-7df9
3	Terreno en Engabao, Playas	Macro Lote en Engabao, Playas	281,800.00	$ 600,000	$ 2.13	https://www.fazwaz.com.ec/propiedad-e-Inmueble-venta/terreno-parcela-en-venta-en-general-villamil-playas-guayas-u4128032?utm_source=chatgpt.com

Para lograr obtener el precio actual del terreno es necesario tener en consideración, además, diversos factores como tamaño, acceso, ubicación, formas, topografía, entre otros. Este proceso que toma en cuenta estos factores es la homogenización del precio, el cual se muestra en la tabla siguiente:

Lote	Superficie (m2)	Valor terreno	Fuente	Forma	Tamaño	Acceso	Ubicación	Factor total	Valor homogenizado	Valor por m2
1	3,406,700.00	$34,067,000.00	0.9	1	1	1	1.2	0.75	$25,550,250.00	$7.50
2	54,711.05	$ 657,000.00	0.9	1	0.7	1	1.2	0.525	$344,925.00	$6.30
3	281,800.00	$ 600,000.00	0.9	1	0.9	1	1.2	0.675	$405,000.00	$1.44
	Valor homogenizado									$5.08

VALOR DE REPOSICION

- Predio con código catastral 092150-01-50-19-002-000

Area (m2)	Valor por m2	Valor de reposición
406,629.46	$5.08	$2,065,904.64

- Predio con código catastral 092150-01-50-19-003-000

Area (m2)	Valor por m2	Valor de reposición
421,570.54	$5.08	$2,141,813.66

VALOR DE COMERCIALIZACION:

Por tratarse de terrenos, el valor comercial es equivalente al valor de reposición.

- Predio con código catastral 092150-01-50-19-002-000

Area (m2)	Valor por m2	Valor de comercialización
406,629.46	$5.08	$2,065,904.64

- Predio con código catastral 092150-01-50-19-003-000

Area (m2)	Valor por m2	Valor de comercialización
421,570.54	$5.08	$2,141,813.66

Considero que se puede lograr facilitar una rápida y exitosa negociación aplicando un 20% de descuento al valor comercial. Este sería el valor de realización de esta propiedad.

Estos valores se resumen en la siguiente tabla:

- Predio con código catastral 092150-01-50-19-002-000

Valor de reposición	Descuento	Valor de realización
$2,065,904.64	20%	$1,652,723.71

- Predio con código catastral 092150-01-50-19-003-000

Area (m2)	Valor por m2	Valor de realización
$2,141,813.66	20%	$1,713,450.93

5.- CALCULO DEL VALOR DE LA PROPIEDAD EN BASE A SU RETORNO FINANCIERO

Por tratarse de macro lotes no en alquiler, es inaplicable este sistema.

6.- CONCLUSION

Lo siguiente es un resumen de los valores de estos inmuebles:

- Predio con código catastral **092150-01-50-19-002-000**

Valor de reposición: **$ 2,065,904.64 (DOS MILLONES SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CUATRO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS).**

Valor de comercialización: **$ 2,065,904.64 (DOS MILLONES SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CUATRO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS).**

Valor de realización: **$ 1,652,723.71 (UN MILLON SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTE Y TRES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SETENTA Y UN CENTAVOS)**

- Predio con código catastral **092150-01-50-19-003-000**

Valor de reposición: **$ 2,141,813.66 (DOS MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS TRECE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS)**

Valor de comercialización: **$ 2,141,813.66 (DOS MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS TRECE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS)**

Valor de realización: **$ 1,713,450.93 (UN MILLON SETECIENTOS TRECE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON NOVENTA Y TRES CENTAVOS)**

Considerando ambos terrenos que suman **828.200 m2,** los valores totales de reposición, comercialización y realización son los siguientes:

Valor de reposición: **$ 4'207.718,30 (CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS DIECIOCHO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON TREINTA CENTAVOS)**

Valor de comercialización: **$ 4'207.718,30 (CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS DIECIOCHO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON TREINTA CENTAVOS)**

Valor de realización: **$3,366,174.64 (TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS)**

DECLARACION Y CERTIFICACION DEL AVALUO

Yo, Ing. Francisco Ibáñez Pesantes, por mis propios derechos y por los que represento como perito valuador de obras civiles, dentro del informe entregado el 27 de abril de 2026 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado en sujeción a la normativa y disposiciones legales aplicables en el LOTE DE TERRENO DENOMINADO EL PEDREGAL UBICADO EN LA PARROQUIA GENERAL VILLAMIL DEL CANTON PLAYAS, PROVINCIA DEL GUAYAS PERTENECIENTE A LA COMPAÑÍA BRODI S.A. con un área total de 828.200 m2 (OCHOCIENTOS VEINTE Y OCHO MIL DOSCIENTOS metros cuadrados) es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

_____
Ing. Francisco Ibáñez Pesantes
C. C. 0903511269
Perito valuador

_____
Sr. Calixto Morante Valencia
C. C. 0909076838
Depositario