

INFORME DE AVALÚO

Titular del inmueble COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO ATUNTAQUI LTDA

Tipo de inmueble : TERRENO



Valor del avalúo

\$ 3.516,28

**El valor de avalúo a valor de realización es de TRES MIL QUINIENTOS
DIECISEIS DÓLARES CON VEINTIOCHO CENTAVOS**

INFORME DE AVALÚO

Titular del bien inmueble **COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO ATUNTAQUI LTDA.**
 Documentos entregados: Pago de Impuesto Predial
 Escrituras
 Fecha de inspección : 5 de febrero de 2026
 Fecha entrega informe : 9 de febrero de 2026

1.- TIPO DE BIEN: TERRENO

PROPIETARIO: **Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui Ltda.**
 RUC: **1090033456001**

1.1.- Ubicación

Dirección: **OTAVALO, SAN JOSE DE QUICHINCHE EN EL PUNTO DENOMINADO EL PANECILLO**

Provincia: **IMBABURA** Parroquia: **SAN JOSÉ DE QUICHINCHE**
 Cantón: **OTAVALO** Sector: **EL PANECILLO**
 Clave catastral **10045561007040000000P00**

1.2.- Esquema: CROQUIS DE UBICACIÓN

Vínculo de Ubicación: <https://maps.app.goo.gl/WcNNQRRehYHie8qk6>

2.- REFERENCIAS

2.1.- Propiedad horizontal SI NO

2.2.- Título de adquisición

Tipo:	ADJUDICACIÓN Nº 0502104100
Otorgada por:	Unidad Judicial Civil y Mercantil del Cantón Otavalo
A favor de:	Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui Ltda.
Fecha de escritura:	21 de mayo de 2018
Fecha de registro:	17 de agosto de 2022

3.- LINDEROS**3.1 LINDEROS GENERALES DEL TERRENO (Datos del Registro de la Propiedad)**

Norte: Colinda con Mercedes Tabango en una extensión de 15,6 metros;
 Sur: Colinda con Pedro Quilumbango en 15,5 metros;
 Este: Colinda con la propiedad de Francisco Cabascango en 88,1 metros y;
 Oeste: Colinda con Narcizo Cabascango en 85,5 metros
 Superficie Total: 1204 metros cuadrados.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA**4.1.- Plusvalía:** Media**4.2.- Clasificación:** Agrícola**4.3.- Zonificación**

Uso principal: Agrícola

4.4.- Facilidades del sector

Teléfono	✓	Recolección de basura	NO
Luz	✓	Vías: Adoquinadas	NO
Agua Potable	NO	Bordillos	NO
Alcantarillado	NO	Aceras	NO
Transporte colectivo	NO		
Alumbrado Publico	NO		

4.5.- Nivel de vulnerabilidad del sector

Riesgo de inundación	NO
Riesgo de deslaves	NO
Contaminación Ambiental cercana	NO
Contaminación sonora cercana	NO

4.5.1.-Nivel de consolidación del Sector: No-consolidada**4.6.- Descripción general del sector**

El sector corresponde a una zona de carácter rural con uso agrícola, habitada por núcleos familiares. La zona dispone de servicios básicos, entre ellos agua potable, energía eléctrica e internet. Las vías internas son empedradas y de tierra, sin aceras ni bordillos, mientras que las vías principales de acceso se encuentran adoquinadas. El sector cuenta con acceso a transporte público.

5.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN**5.1.- Descripción del bien**

El inmueble corresponde a un terreno ubicado en el sector rural El Panecillo, perteneciente a la parroquia San José de Quichinche, cantón Otavalo, con una superficie de 1.204 m². Se trata de un predio medianero que presenta topografía inclinada y se encuentra delimitado por vegetación endémica del lugar. Al momento de la inspección no se constató la existencia de construcciones, cultivos ni sembríos dentro del área del inmueble.

5.2.- Estado general del bien Regular

5.3.- Características del bien

Forma: **Irregular** Topografía: **Inclinada** Ubicación: **Medianero**
Área del lote (m²): **1204,00**

5.4.- Especificaciones Técnicas y Acabados de la edificación**5.4.1.- Generalidades**

Tipo de edificación: **Ninguna**
Estado de conservación: **Regular**
Entorno socio-económico: **Medio - bajo**

6.- ANÁLISIS INMOBILIARIO**6.1.- Análisis de liquidación****6.1.1.- Grupo que pueda demandar el bien**

Familias con nivel de ingresos: Medio bajo

6.1.2.- Demanda de la zona: Baja

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

El precio del terreno se valora por método comparativo y coeficientes de afectación por factores geométricos.

En la inspección de campo y revisión documental se verificó que el predio rural no cuenta con acceso directo a vía pública y no dispone de servidumbre legalmente constituida, debiendo recorrerse aproximadamente 600 m hasta la carretera más cercana. Esta condición constituye una limitación física y jurídica de accesibilidad, que restringe el uso y aprovechamiento del inmueble (ingreso de personas, transporte de insumos y productos, acceso de maquinaria) y disminuye su demanda de mercado. Conforme al Acuerdo Ministerial 029-16 (Normas Técnicas Nacionales para el Catastro y Avalúos), la accesibilidad es un factor técnico relevante en la valoración del suelo rural y, para la determinación del valor individual del predio, corresponde aplicar factores de corrección según las características propias del inmueble, incluyendo la accesibilidad, considerando además los deméritos por afectaciones. En consecuencia, se aplica un demérito del 50% por falta de acceso (factor 0,5) sobre el valor unitario referencial del suelo, a fin de reflejar la condición real del predio.

VALORACIÓN DEL SUELO

Elementos del bien inmueble y valoración

Concepto	Unidad	Cantidad	P. Unitario	Precio Total
TERRENO	m ²	1204,00	\$ 6,49	\$ 7.813,96
Factor de demérito				50%
Valor de avalúo				\$ 3.906,98
VALOR DE REPOSICIÓN				\$ 3.906,98
AVALÚO COMERCIAL				\$ 4.102,33
AVALÚO A VALOR DE REALIZACIÓN (VALOR DE OPORTUNIDAD)				\$ 3.516,28

El valor de avalúo a valor de realización es de TRES MIL QUINIENTOS DIECISEIS DÓLARES CON VEINTIOCHO CENTAVOS

7.- FIRMA:

Ing. Rómulo F Garrido

Perito evaluador

PA-2010-1205 SBS/568 SUPERCIAS/1135940 CJ

Declaro que los datos aquí consignados son verdaderos y exactos por lo que asumo las responsabilidades que por acción u omisión me fueren imputables.

8.- REGISTRO FOTOGRÁFICO



VISTA GENERAL DEL LOTE DE TERRENO



LINDERO OESTE



LINDERO SUR






LINDERO NORTE



LINDERO ESTE

REFERENCIAS DE MERCADO

REFERENCIAS DE BIENES SIMILARES						
Nº	FUENTE DE CONSULTA	REFERENCIAS	FOTOGRAFÍAS	ÁREA (m ²)	COSTO (\$/m ²)	MONTO DE VENTA (\$)
1	https://n9.cl/fhgip1	Norte de Otavalo, Otavalo		680000	\$0,50	\$340.000,00
2	https://n9.cl/zbbmt	Terreno en venta en Otavalo		1625	\$11,08	\$18.000,00
3	https://n9.cl/5gcw8	Terreno en venta en Otavalo		6892	\$7,89	\$54.400,00
Valor promedio (\$/m²)					\$6,49	