

## INFORME DE AVALÚO

**Titular del inmueble**      **COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO ATUNTAQUI LTDA**

**Tipo de inmueble :**      **EDIFICIO DE OFICINAS**



**Valor del avalúo**

**\$ 177.158,22**

**El avalúo a Valor de Realización (Oportunidad) es de CIENTO SETENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO DÓLARES CON VEINTIDOS CENTAVOS**

**INFORME DE AVALÚO**

Titular del bien inmueble: COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO ATUNTAQUI LTDA.  
 Documentos entregados: Escrituras  
 Pago del Impuesto Predial  
 Certificado del registro de la Propiedad  
 Fecha de inspección: 14 de enero de 2026  
 Fecha entrega informe: 9 de febrero de 2026

**1.- TIPO DE BIEN:** EDIFICIO DE OFICINAS

PROPIETARIO: COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO ATUNTAQUI LTDA.  
 RUC: 1090033456001

**1.1.- Ubicación**

Dirección: Calle Bolívar e Imbabura  
 Provincia: Imbabura Parroquia: Pimampiro  
 Cantón: Pimampiro Referencia: Barrio San Isidro  
 Clave catastral 100550010219010000

**1.2.- Esquema:** CROQUIS DE UBICACIÓN



Vínculo de Ubicación: <https://maps.app.goo.gl/awHEjCTAueB1SiAE8>

**2.- REFERENCIAS**

**2.1.- Propiedad horizontal** SI  NO

**2.2.- Título de adquisición**

Tipo:	COMPRA VENTA
Otorgada por:	Señor Nelson Abdón Flores Pantoja y esposa
A favor de:	Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui Ltda.
Fecha de escritura:	14 de noviembre de 1995
Fecha de registro:	13 de diciembre de 1995

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

Norte: Con propiedad de Luis Enrique Espinosa Pepinos y de Luis Aníbal Ponce, en partes, pared medianera, en este lindero.  
 Sur: Con propiedad de Gabriel Almeida.  
 Oriente: Con propiedad de Manuel Noboa.  
 Occidente: Con la calle Bolívar.

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

Uso principal: Comercial

**4.4.- Facilidades del sector**

Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/>	Recolección de basura	<input checked="" type="checkbox"/>
Luz	<input checked="" type="checkbox"/>	Vías: Adoquinadas	<input checked="" type="checkbox"/>
Agua Potable	<input checked="" type="checkbox"/>	Bordillos	<input checked="" type="checkbox"/>
Alcantarillado	<input checked="" type="checkbox"/>	Aceras	<input checked="" type="checkbox"/>
Transporte colectivo	<input checked="" type="checkbox"/>		
Alumbrado Público	<input checked="" type="checkbox"/>		

**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:** Consolidada**4.6.- Descripción general del sector**

El sector es una zona urbana habitada principalmente por familias de clase media, caracterizada por su ambiente residencial -comercial. Dispone de todos los servicios básicos, agua potable, energía eléctrica, telefonía fija e internet, cuenta con aceras y bordillos bien definidos, las calles principales están adoquinadas. Además, la zona cuenta con el acceso al transporte público.

**5.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN****5.1.- Descripción del bien y distribución interna**

El inmueble corresponde a una edificación de dos plantas con terraza, construida con estructura de hormigón armado y cerramientos de bloque, enlucidos y pintados. La planta baja se destina a áreas de atención al cliente; cuenta con pisos de porcelanato y acceso principal mediante puerta enrollable metálica, complementada con marcos de aluminio y vidrio. En este nivel se observan divisiones modulares de vidrio con perfilería, así como tumbados de cielo raso e iluminación con luminarias fluorescentes empotradas.

El acceso a la planta alta, destinada a oficinas, se realiza mediante gradas de hormigón revestidas con porcelanato y pasamanos de acero inoxidable. El inmueble dispone de elementos de seguridad electrónica, tales como sensores de movimiento y cámaras. A la fecha de la inspección, el estado de conservación es bueno, sin evidenciarse deterioro relevante de enlucidos y acabados, ni presencia de humedad o fisuras de carácter estructural.

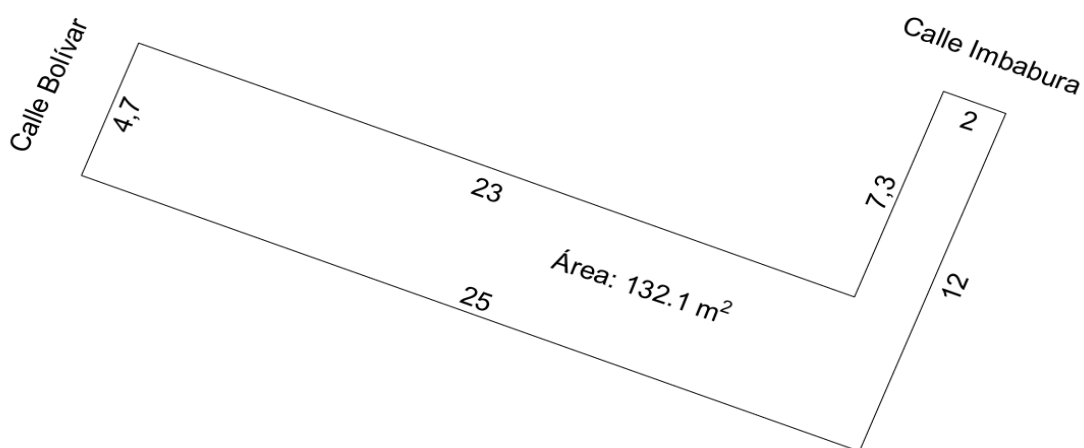
**5.2.- Estado general del bien** Reformado

**5.3.- Características del bien**

Forma: **Regular** Topografía: **Plano** Ubicación: **Medianero**

Área del lote (m<sup>2</sup>): **132,10**

Área del construcción(m<sup>2</sup>): **184,52**



CROQUIS DE IMPLANTACIÓN DEL PREDIO

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

Tipo de edificación: **Edificio de oficinas**

Estado de conservación: **Bueno**

Entorno socio-económico: **Medio**

**5.4.2.- Tipología constructiva**

	Muy bueno	Bueno	Regular	Malo
Estructura		Hormigón		
Contrapiso		Hormigón		
Paredes Exteriores		bloque		
Paredes Interiores		bloque		
Enlucidos fachada		Alisado		
Enlucidos Interiores		Alisado		
Cubierta		Losa		

**Acabados**

	Muy bueno	Bueno	Regular	Malo
Recubrimiento de pisos				
Oficinas		Porcelanato		
Cajas		Porcelanato		
Salas		Porcelanato		
Baño		Cerámica		
Terraza		Encementada		
Recubrimiento de paredes y otros	Muy bueno	Bueno	Regular	Malo
Salas		Alisado		
Oficinas		Alisado		
Puertas Exteriores		Madera y Hierro		
Ventanas		Aluminio y Vidrio		
Pasamanos		Acero inoxidable		
Tumbados	Muy bueno	Bueno	Regular	Malo
Planta baja		Losa		
Planta alta		Losa		

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

Familias con nivel de ingresos: Medio

**6.1.2.- Demanda de la zona:** Buena

Se analizó mediante el Método Comparativo o de Mercado:

**METODOLOGÍA DE VALORACIÓN**

El inmueble se valora por método comparativo y coeficientes de afectación por factores de antigüedad, obsolescencia y tipo de mantenimiento

Para la presente valoración se tomaron como referencia algunos predios ubicados en el entorno inmediato del casco urbano de Pimampiro. Al no existir publicaciones disponibles de terrenos en venta, la estimación del valor se realizó mediante un análisis comparativo con construcciones actualmente ofertadas en el sector.

**Elementos del bien inmueble y valoración**

Concepto	Unidad	Cantidad	P. Unitario	Precio Total
CONSTRUCCIÓN	m <sup>2</sup>	184,52	\$ 1.010,63	\$ 186.482,34
<b>Valor de avalúo</b>				<b>\$ 186.482,34</b>
<b>VALOR DE REPOSICIÓN</b>				<b>\$ 186.482,34</b>
<b>AVALÚO COMERCIAL</b>				<b>\$ 195.806,46</b>
<b>AVALÚO A VALOR DE REALIZACIÓN (VALOR DE OPORTUNIDAD)</b>				<b>\$ 177.158,22</b>

El avalúo a Valor de Realización (Oportunidad) es de CIENTO SETENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO DÓLARES CON VEINTIDOS 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**



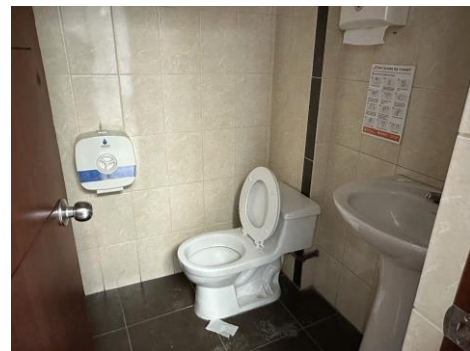
**VISTA GENERAL DE LA FACHADA**



**OFICINA ATENCIÓN CLIENTES**



**VENTANILLAS DE ATENCIÓN A SOCIOS**



**BAÑO**



**GRADERIO SEGUNDA PLANTA**



**OFICINAS**



**BAÑO**



**CUARTO DE CONTROL ELÉCTRICO**



**OFICINA**



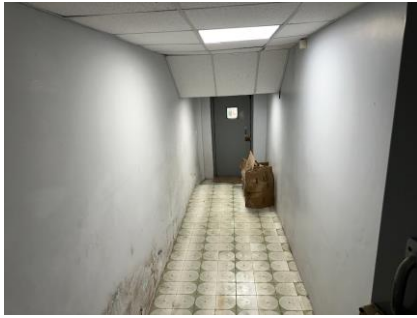
**CUARTO DE GENERACIÓN**



**GRADAS TERRAZA**



**TERRAZA**



**SALIDA A LA CALLE IMBABURA**

REFERENCIAS DE BIENES SIMILARES EN PIMAMPIRO						
Nº	FUENTE DE CONSULTA	REFERENCIAS	FOTOGRAFÍAS	ÁREA (m <sup>2</sup> )	COSTO (\$/m <sup>2</sup> )	MONTO DE VENTA (\$)
1	<a href="https://n9.cl/r6rkz">https://n9.cl/r6rkz</a>	CASA CON LOCALES COMERCIALES EN VENTA EN PIMAMPIRO		229,71	\$1.088,33	\$250.000,00
1	<a href="https://n9.cl/hwxm4">https://n9.cl/hwxm4</a>	CASA CON LOCALES COMERCIALES EN VENTA EN PIMAMPIRO, CONSTRUCCIÓN NUEVA		126,27	\$934,51	\$118.000,00
1	<a href="https://n9.cl/8by11">https://n9.cl/8by11</a>	CASA DE HABITACIÓN EN BUEN ESTADO, DOS PLANTAS Y TERRAZA		88,2	\$1.009,07	\$89.000,00
Valor promedio (\$/m <sup>2</sup> )					\$1.010,63	