

INFORME DE AVALÚO

Titular del inmueble **COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO ATUNTAQUI Ltda.**

Tipo de inmueble : **TERRENO y CASA**



Valor del avalúo

\$ 77.842,16

El avalúo a Valor de Realización (Oportunidad) es de SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS DÓLARES CON DIECISEIS CENTAVOS

INFORME DE AVALÚO

Titular del bien inmueble **COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO ATUNTAQUI Ltda.**
 Documentos entregados: Pago de impuesto predial
 Certificado de propiedad y gravámenes
 Fecha de inspección : 28 de enero de 2026
 Fecha entrega informe : 9 de febrero de 2026

1.- TIPO DE BIEN: TERRENO y CASA

PROPIETARIO: **COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO ATUNTAQUI Ltda.**
 RUC **1090033456001**

1.1.- Ubicación

Dirección: **Calle El Cerezo # 6-30 y vía Urcuquí.**
 Provincia: **Imbabura.** Parroquia: **El Sagrario**
 Cantón: **Ibarra** Referencia: **El Milagro (Manzana "P", Lote 13)**
 Clave catastral **100103030835001000**

1.2.- Esquema: CROQUIS DE UBICACIÓN



Vínculo de Ubicación: <https://maps.app.goo.gl/fbgeGhnfHX3xQ9JX9>

2.- REFERENCIAS

2.1.- Propiedad horizontal SI NO

2.2.- Título de adquisición

Tipo:	Adjudicación _ Sentencia Judicial
Otorgada por:	Unidad Judicial Multicompetente Civil de Ibarra
A favor de:	Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui Limitada
Fecha de escritura:	24 de septiembre del 2021
Clave catastral:	10010311107021000000000

3.- LINDEROS**3.1 LINDEROS GENERALES DEL TERRENO (Datos registrales + datos catastrales)**

Norte: En 25 m con propiedad del señor Estuardo Sigifredo Aguilar Pozo.
 Sur: En 25 m con propiedad del señor Jorge Gonzalo Tapia Santos.
 Este: En 10 m con propiedad del señor Estuardo Sigifredo Aguilar Pozo.
 Oeste: En 10 m con la calle El Cerezo.
 Área Total: 250 m²

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

Uso principal: Residencial

4.4.- Facilidades del sector

Teléfono	<input checked="" type="checkbox"/>	Recolección de basura	<input checked="" type="checkbox"/>
Luz	<input checked="" type="checkbox"/>	Vías: Asfaltadas	<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 Publico	<input checked="" type="checkbox"/>		

4.5.- Nivel de vulnerabilidad del sector

Riesgo de inundación	<input type="checkbox"/> NO
Riesgo de deslaves	<input type="checkbox"/> NO
Contaminación Ambiental cercana	<input type="checkbox"/> NO
Contaminación sonora cercana	<input type="checkbox"/> NO

4.5.1.- Nivel de consolidación del Sector: Semi-consolidada**4.6.- Descripción general del sector**

El inmueble se encuentra localizado en el sector oeste de la ciudad de Ibarra, específicamente en el barrio El Milagro , dentro de un entorno urbano en proceso de consolidación donde predomina el uso de suelo residencial con edificaciones de tipo medio y económico. La zona cuenta con acceso a servicios básicos esenciales como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y recolección de desechos , mientras que la infraestructura vial dispone de calles adoquinadas con sus respectivos bordillos y aceras. El equipamiento urbano de mayor magnitud se concentra sobre la vía principal a Urucuquí .

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

El inmueble se constituye por un predio compuesto por un terreno y edificaciones de vivienda organizadas funcionalmente en torno a un patio central. La construcción principal de dos niveles dispone en su planta baja de una unidad habitacional con tres dormitorios, cocina y batería sanitaria con acceso directo al área de patio. La planta alta de esta estructura comprende un dormitorio máster con baño completo privado, sala, comedor, cocina, baño social y bodega, contando además con un ingreso independiente desde la Calle El Cerezo. La segunda edificación corresponde a una construcción complementaria tipo media agua que integra tres ambientes de uso versátil, habilitados actualmente como dormitorio, cocina y bodega. Todas las áreas edificadas guardan una relación espacial inmediata con el patio central. El estado de conservación general de la estructura es bueno, con un mantenimiento calificado como regular para su edad aproximada de 24 años

5.2.- Estado general del bien Bueno

5.3.- Características del bien

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

Área del lote (m²): **250,00**

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

Tipo de edificación: **Convencional de hormigón armado y ladrillo**

Estado de conservación: **Bueno**

Entorno socio-económico: **Medio**

5.4.2.- Tipología constructiva

	Muy bueno	Bueno	Regular	Malo
Estructura		Hormigón		
Contrapiso		Hormigón		
Paredes Exteriores		ladrillo		
Paredes Interiores		ladrillo		
Enlucidos fachada		Alisado		
Enlucidos Interiores		Alisado		
Cubierta		losa		

Acabados

Recubrimiento de pisos	Muy bueno	Bueno	Regular	Malo
Cocina		Cerámica		
Habitaciones		Cemento		
Sala		Cerámica		
Baño		Cerámica		
Patio		Cemento		
Recubrimiento de paredes y otros	Muy bueno	Bueno	Regular	Malo
Habitaciones		Alisado		
Cocina		Alisado		
Puertas Exteriores		Madera y Hierro		
Ventanas		hierro		
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 precio del terreno se valora por método comparativo y coeficientes de afectación por factores geométricos, geográficos y topográficos.

VALORACIÓN DEL SUELO**Elementos del bien inmueble y valoración**

Concepto	Unidad	Cantidad	P. Unitario	Precio Total
TERRENO	m ²	250,00	97,62	\$ 24.405,00
CASA DE DOS PLANTAS	m ²	181,20	325,00	\$ 58.890,00
MEDIA AGUA	m ²	35,60	145,00	\$ 5.162,00
Valor de avalúo				\$ 88.457,00
VALOR DE REPOSICIÓN				\$ 88.457,00
AVALÚO COMERCIAL				\$ 92.879,85
AVALÚO A VALOR DE REALIZACIÓN (VALOR DE OPORTUNIDAD)				\$ 77.842,16

El avalúo a Valor de Realización (Oportunidad) es de SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS DÓLARES CON DIECISEIS 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



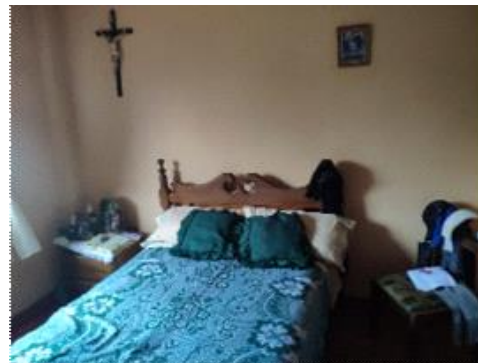
FACHADA PRINCIPAL



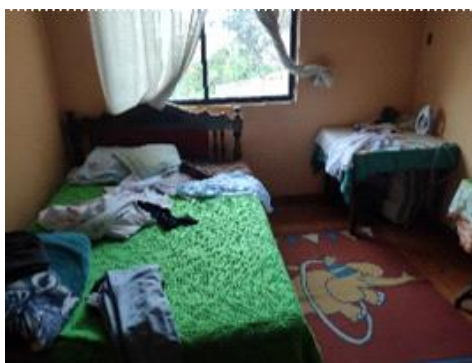
CERRAMIENTO Y TERRENO COLINDANTE



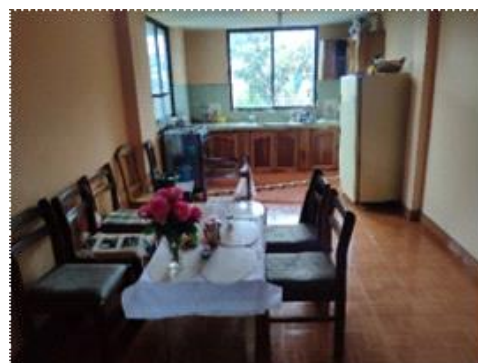
SALA



DORMITORIO 1



DORMITORIO 2



COMEDOR



BAÑO SOCIAL



COCINA



BAÑO FAMILIAR



ACCESO A PLANTA BAJA

PLANTA BAJA



DORMITORIO 1



DORMITORIO 2






COCINA



COMEDOR

CUADRO DE HOMOLOGACIÓN DEL VALOR DE TERRENO															
DATOS DE CAMPO				FACTORES DIRECTOS				FACTORES RECÍPROCOS				VALORES HOMOGENEIZADO			
Nº	UBICACIÓN INMUEBLES REFERENCIALES	ÁREA	COSTO (m ²)	MONTO DE VENTA	FUENTE	TAMAÑO	FORMA	USO DE SUELO	FRENTE	FONDO	POSICIÓN	EQUIPAMIENTO URBANO	TOTAL FACTORES	TOTAL HOMOGÉNEO	
1	Lotización de Carchenses, (Ibarra) Imbabura	250	96,00	24000	0,8	1	1,2	1,1	1,2	0,9	0,85	1,3	0,88	84,95	
2	Priorato calle puruanta	320	71,88	23000	0,8	0,8	1,2	1,1	1,05	0,7	0,7	1,3	1,26	90,78	
3	San Antonio de Ibarra, barrio Santa Marianita	246	77,24	19000	0,7	1,1	1,2	1,3	1,1	1	0,6	1,2	1,52	117,14	
PROMEDIO MERCADO \$/m ²		81,70												PROMEDIO HOMOGENEIZADO \$/m ²	97,62

REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS SIMILARES					
Nº	UBICACIÓN INMUEBLES REFERENCIALES	FOTOGRAFÍAS	ÁREA	COSTO (m ²)	MONTO DE VENTA
1	Lotización de Carchenses, (Ibarra) Imbabura		250	96,00	24000
2	Priorato calle puruanta (Ibarra) Imbabura		320	72	23000
3	San Antonio de Ibarra, barrio Santa Marianita		246	77	19000