

INFORME DE AVALÚO

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

Tipo de inmueble : **TERRENO**



Valor del avalúo

\$ 224.622,72

El avalúo a Valor de Realización (Oportunidad) es de DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS DÓLARES CON SETENTA Y DOS CENTAVOS

INFORME DE AVALÚO

Titular del bien inmueble **COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO ATUNTAQUI LTDA.**
 Documentos entregados: Impuesto Predial
 Certificado de propiedad y gravámenes
 Fecha de inspección : 2 de enero de 2026
 Fecha entrega informe : 9 de febrero de 2026

1.- TIPO DE BIEN: TERRENO

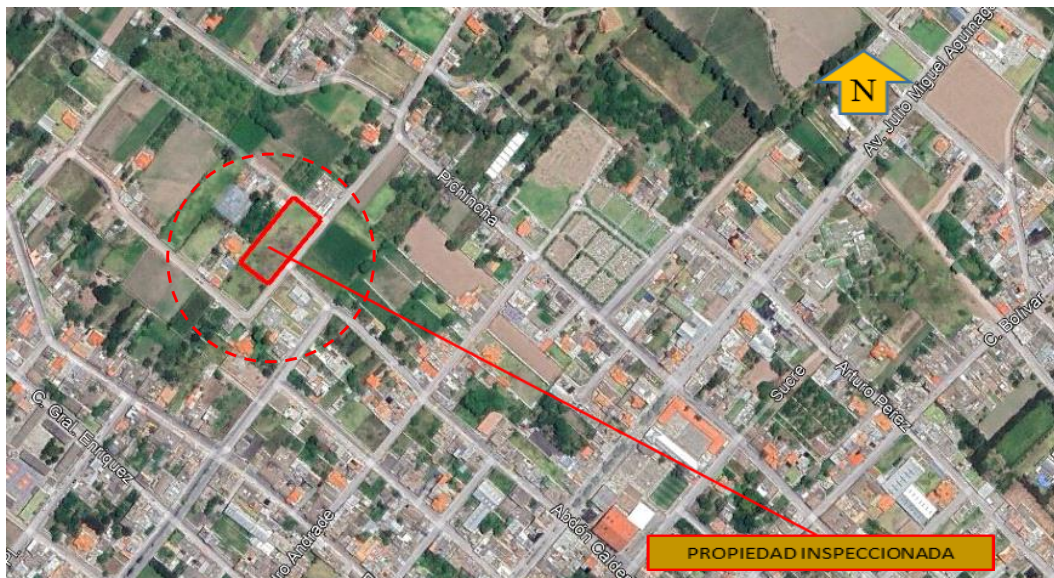
PROPIETARIO: **Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui Ltda.**
 RUC: **1090033456001**

1.1.- Ubicación

Dirección: **ATUNTAQUI, Barrio SAN JOSÉ, calles JESUS DEL GRAN PODER Y y calle ABDÓN CALDERÓN**

Provincia: **IMBABURA** Parroquia: **ATUNTAQUI**
 Cantón: **ANTONIO ANTE** Referencia: **SECTOR SAN JOSÉ**
 Clave catastral **100250010208022000**

1.2.- Esquema: CROQUIS DE UBICACIÓN



Vínculo de Ubicación: <https://maps.app.goo.gl/RLX8ivRgJjMW9bMN7>

2.- REFERENCIAS

2.1.- Propiedad horizontal SI NO

2.2.- Título de adquisición

Tipo:	COMPRA VENTA
Otorgada por:	Srta. Paola Martínez
A favor de:	Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui Ltda.
Fecha de escritura:	11 de agosto de 2015

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

Norte: 37,92 metros con Callejón público; Sur: 37,41 metros con Propiedad de Cristina Espinosa; Este: 87,93 metros con Calle Jesús del Gran Podery; Oeste: 23,23 metros con propiedad del Sr. Alex Barahona y 64,96 metros con propiedad del Sr. Antonio Cotacachi. Superficie Total: 3.343,64 metros cuadrados
NOTA: Las medidas revisadas en los documentos coinciden con los datos tomados en campo

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: empedradas	<input checked="" type="checkbox"/>
Agua Potable	<input checked="" type="checkbox"/>	adoquinadas	<input checked="" type="checkbox"/>
Alcantarillado	<input checked="" type="checkbox"/>	Bordillos	<input checked="" type="checkbox"/>
Transporte colectivo	<input checked="" type="checkbox"/>	Aceras	<input checked="" type="checkbox"/>
Alumbrado público	<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 ubica en un sector urbano con ocupación habitacional. El área presenta uso predominantemente residencial y corresponde a una zona de transición entre el área urbana consolidada y sectores destinados a expansión urbana. El sector dispone de servicios básicos como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía fija e internet; la vialidad es adoquinada y cuenta con infraestructura vial complementaria, como aceras y bordillos.

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

El inmueble se encuentra ubicado en el sector San José, correspondiente a la parroquia urbana de Atuntaqui, cantón Antonio Ante. El acceso principal se efectúa por la calle Abdón Calderón, la cual conduce a una vía pública empedrada que colinda directamente con el frente del predio. El terreno presenta topografía plana y se encuentra totalmente delimitado mediante cerramiento de bloque en todo su perímetro. Al momento de la inspección, no se constató la existencia de construcciones ni de cultivos o sembríos dentro del área del inmueble.

5.2.- Estado general del bien Bueno

5.3.- Características del bien

Forma: **Irregular** Topografía: **Plano** Ubicación: **Medianero**

Área del lote (m²): 3343,64

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

Tipo de edificación: **Cerramiento de columnas de hormigón y pared de bloque**

Estado de conservación: **Bueno**

Entorno socio-económico: **Medio**

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

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

Concepto	Unidad	Cantidad	P. Unitario	Precio Total
TERRENO	m ²	3343,64	\$ 74,20	\$ 248.098,09
CERRAMIENTO	m	224,25	\$ 72,08	\$ 16.163,94
Valor de avalúo				\$ 264.262,03
VALOR DE REPOSICIÓN				\$ 264.262,03
AVALÚO COMERCIAL				\$ 277.475,13
AVALÚO A VALOR DE REALIZACIÓN (VALOR DE OPORTUNIDAD)				\$ 224.622,72

El avalúo a Valor de Realización (Oportunidad) es de DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS DÓLARES CON SETENTA Y DOS 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



VÍA DE ACCESO



VISTA GENERAL DEL LOTE DE TERRENO



LINDERO NORTE (Callejón Público)



LINDERO SUR



LINDERO ESTE (Calle Pública)



LINDERO OESTE

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/frecrex	Avenida San Vicente, Atuntaqui, Antonio Ante		977,71	\$76,71	\$75.000,00
2	https://n9.cl/zcc17	German Martinez Ingreso a las Fritadas Amazonas Panamericana, Natabuela, Antonio Ante		13306	\$71,40	\$950.000,00
3	https://n9.cl/s766k	Atuntaqui, Atuntaqui, Antonio Ante		537	\$74,49	\$40.000,00
Valor promedio (\$/m ²)					\$74,20	