

INFORME DE AVALÚO

Titular del inmueble **Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui Ltda.**

Tipo de inmueble : **TERRENO**



Valor del avalúo

\$ 8.246,66

El avalúo a Valor de Realización (Oportunidad) es de OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS DÓLARES CON SESENTA Y SEIS CENTAVOS

INFORME DE AVALÚO

Titular del bien inmueble **Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui Ltda.**
 Documentos entregados: Escrituras
 Certificado de propiedad y gravámenes
 Pago de impuesto predial
 Fecha de inspección : 14 de enero de 2026
 Fecha entrega informe : 9 de febrero de 2026

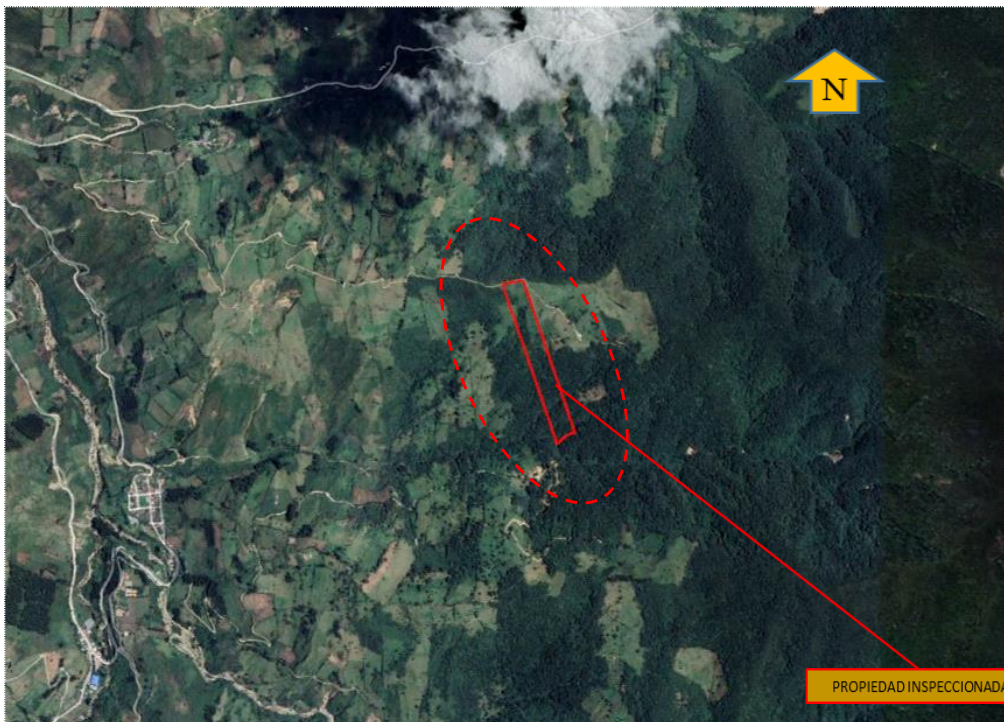
1.- TIPO DE BIEN: TERRENO

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

1.1.- Ubicación

Dirección:
 Provincia: **Imbabura** Parroquia: **San Francisco de Sigsipamba**
 Cantón: **Pimampiro** Referencia: **Sector: Ramos Danta**
 Clave catastral **1005531300087**

1.2.- Esquema: CROQUIS DE UBICACIÓN



Vínculo de Ubicación: <https://maps.app.goo.gl/ettpgn2aFHp6ZR5E8>

2.- REFERENCIAS

2.1.- Propiedad horizontal SI NO

2.2.- Título de adquisición

Tipo:	Adjudicación judicial
Otorgada por:	Unidad Judicial Multicompetente del cantón Pimampiro
A favor de:	Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui Ltda.
Fecha de escritura:	25 de noviembre de 2021
Fecha de registro:	8 de diciembre de 2021
Clave catastral:	1005531300087

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

Norte: Desde el punto P1 hasta el punto P2, en 107,70 m, colinda con camino público.

Sur: Desde el punto P3 hasta el punto P4, en 88,90 m, colinda con estero sin nombre.

Este: Desde el punto P2 hasta el punto P3, en 743,90 m, colinda con tierras del Estado.

Oeste: Desde el punto P4 hasta el punto P1, en 764,80 m, colinda con propiedad de Fabián Erasmo Rosero Revelo.

Área total: 62.192 m².

4.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

4.1.- Plusvalía: Baja

4.2.- Clasificación: Agrícola

4.3.- Zonificación

Uso principal: Agrícola

4.4.- Facilidades del sector

Teléfono	<input type="checkbox"/>	Recolección de basura	<input type="checkbox"/>
Luz	<input type="checkbox"/>	Vías: Tierra	<input checked="" type="checkbox"/>
Agua Potable	<input type="checkbox"/>	Bordillos	<input type="checkbox"/>
Alcantarillado	<input type="checkbox"/>	Aceras	<input type="checkbox"/>
Transporte colectivo	<input type="checkbox"/>		
Alumbrado Publico	<input 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: No-consolidada

4.6.- Descripción general del sector

El sector Ramos Danta corresponde a una zona rural ubicada en la parroquia San Francisco de Sigsipamba, cantón Pimampiro, provincia de Imbabura. El entorno presenta un uso predominante agrícola, vinculado principalmente a la crianza de ganado vacuno, con presencia de pastos naturales. El acceso se realiza mediante camino vecinal en regular estado, y los servicios básicos, infraestructura, transporte, educación y salud se concentran en la cabecera parroquial, situada aproximadamente a 10 km del predio. No se evidencian procesos de urbanización ni consolidación urbana en el área inmediata.

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

El bien corresponde a un terreno rural ubicado en el sitio Ramos Danta, parroquia San Francisco de Sigsipamba, cantón Pimampiro, provincia de Imbabura, con una superficie aproximada de 6,2192 hectáreas. El predio se encuentra sin edificaciones, destinado a uso agrícola, y al momento de la inspección se observó cobertura de pasto natural. No dispone de servicios básicos dentro del terreno; el acceso se realiza mediante camino vecinal. Los linderos se encuentran definidos conforme a levantamiento topográfico, colindando con camino público, estero natural, tierras del Estado y propiedad privada. El inmueble mantiene condición de terreno rústico, sin intervenciones constructivas ni infraestructura instalada.

5.2.- Estado general del bien Bueno

5.3.- Características del bien

Forma: **Regular** Topografía: **Inclinado** Ubicación: **Medianero**

Área del lote (m²): **62.192**

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

Tipo de edificación: **ninguna**
Estado de conservación: **Bueno**
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

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 de topografía.

Existen dos factores principales de demérito. El primero corresponde a la topografía, ya que el terreno presenta una pendiente elevada, aproximada de 45°. El segundo es de carácter geográfico, debido a que el inmueble se ubica a una distancia considerable de los centros poblados, al final del camino vecinal de acceso. El factor de demérito por topografía se fija en 1, mientras que el factor por distancia se establece en 1,5. Estos factores, considerados de manera conjunta, son inversamente proporcionales al valor del inmueble, por lo que el valor resultante se afecta con un factor de demérito de 2,5 que se calcula directamente sobre el precio unitario.

VALORACIÓN DEL SUELO

Elementos del bien inmueble y valoración

Concepto	Unidad	Cantidad	P. Unitario	Precio Total
TERRENO	m ²	62192,00	0,16	\$ 9.701,95
Valor de avalúo				\$ 9.701,95
VALOR DE REPOSICIÓN				\$ 9.701,95
AVALÚO COMERCIAL				\$ 10.187,05
AVALÚO A VALOR DE REALIZACIÓN (VALOR DE OPORTUNIDAD)				\$ 8.246,66

El avalúo a Valor de Realización (Oportunidad) es de OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS DÓLARES CON SESENTA Y SEIS 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



LINDERO ESTE



LINDERO NORTE




LINDERO SUR



LINDERO OESTE



VIA DE ACCESO

REFERENCIAS DE BIENES SIMILARES						
Nº	FUENTE DE CONSULTA	REFERENCIAS	FOTOGRAFÍAS	ÁREA (m ²)	COSTO (\$/m ²)	MONTO DE VENTA (\$)
1	https://n9.cl/rmlx6	EN LA PROVINCIA DE IMBABURA ,CANTON PIMAMPIRO, PARROQUIA: SAN FRANCISCO DE SIGSIPAMBA		228000	\$0,39	\$90.000,00
Valor comparable: \$0,39/m ²						