



INFORME PERICIAL

"Informe elaborado de acuerdo a los artículos 19 y 20 del REGLAMENTO QUE REGULA EL SISTEMA PERICIAL"

1. DATOS GENERALES DEL JUICIO, O PROCESO DE INDAGACIÓN PREVIA

TRIBUNAL/JUZGADO/FISCALÍA	UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTON PILLARO
No. de Proceso/No. de Indagación Previa o Instrucción Fiscal	18333-2024-00620
Nombre y Apellido del Perito/a	JORGE HERNÁN FREIRE ROMO
Profesión, Oficio, Arte, o Actividad calificada	INGENIERO CIVIL, AVALUO BIENES INMUEBLES, RECONOCIMIENTO DE LUGAR.
No. de Calificación y Acreditación	1934182
Fecha de terminación de la calificación y acreditación	16-06-2025
Dirección de contacto	Los Eucaliptos S/N y Pedro F. Cevallos
Teléfono celular de contacto	0995368039-0995521700
Correo electrónico de contacto	fjorgehernan@yahoo.com

2. ANTECEDENTES.

De parte del Dr. CESAR OSWALDO ENCALADA MORENO, juez de la **UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTON PILLARO**, dentro del proceso 18333-2024-00620, dispone: " ...a fin de que realice el **avalúo del predio que ha sido embargado dentro de este proceso, ...**", cuya ACCION/PROCEDIMIENTO es: EJECUTIVO Y EL ASUNTO: COBRO DE PAGARE A LA ORDEN, el ACTOR: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO OSCUS LTDA. y la DEMANDADA: REINOSO RAMIREZ MARTHA DEL CONSUELO.

Se realiza la inspección del bien inmueble embargado, con la presencia de la defensora abogada CRISTINA DE LAS MERCEDES ESPIN ROBAYO como representante del actor ORTIZ ORTIZ KLEVER ROLANDO, Gerente General de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO OSCUS LTDA, la DEPOSITARIA JUDICIAL AD-HOC doctora FANNY VERONICA TORRES ZURITA y mi persona JORGE HERNAN FREIRE ROMO como perito designado en la presente causa; recibiendo de la parte ACTORA y la DEPOSITARIA JUDICIAL las indicaciones respecto de los predios embargados y que son materia del presente peritaje; luego de lo cual, se procede a la toma de datos y verificación de medidas, coordenadas de ubicación y más fundamentos necesarios para la realización de este peritaje.

Por lo expuesto, presento con la Depositaria Judicial AD-HOC doctora FANNY VERONICA TORRES ZURITA el informe que a continuación se detalla:

Correo electrónico: fjorgehernan@yahoo.com



PROPIEDAD 1 DE LA DEUDORA.

UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD DE MARTHA DEL CONSUELO REINOSO RAMIREZ, soltera. Mediante compra a los señores Teresa de Jesús Ramírez Haro, Fabiola Aurelia Ramírez Haro y José Santiago Reinoso Ramírez, según escritura otorgada en Píllaro el 23 de diciembre del 2015, ante la Notaria Segunda Doctora Mónica Adriana Cortés Sanipatín, inscrita el 20 de diciembre del 2016, bajo la partida número (2476) DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS del libro de Registro de Propiedades.

PROVINCIA: TUNGURAHUA.

CANTON: SANTIAGO DE PÍLLARO.

PARROQUIA: MARCOS ESPINEL.

SECTOR: CENTRO.

LINDEROS Y SUPERFICIE DEL TERRENO:

NORTE: 24.50 m. CAMINO PUBLICO.

SUR: 22.26 m. FABIOLA RAMIREZ.

ESTE: 67.40 m. FABIOLA RAMIREZ (LOTE No. 3).

OESTE: 66.60 m. TERESA RAMÍREZ (LOTE No. 1).

SUPERFICIE TERRENO: 1565.00 m². (MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS).

PROPIEDAD 2 DE LA DEUDORA.

UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD DE MARTHA DEL CONSUELO REINOSO RAMIREZ, soltera. Mediante compra a los señores Fabiola Aurelia Ramírez Haro, Teresa de Jesús Ramírez Haro y José Santiago Reinoso Ramírez, según escritura otorgada en Píllaro el 23 de diciembre del 2015, ante la Notaria Segunda Doctora Mónica Adriana Cortés Sanipatín, inscrita el 20 de diciembre del 2016, bajo la partida número (2477) DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE del libro de Registro de Propiedades.

PROVINCIA: TUNGURAHUA.

CANTON: SANTIAGO DE PÍLLARO.



PARROQUIA: MARCOS ESPINEL.

SECTOR: CHACATA.

LINDEROS Y SUPERFICIE DEL TERRENO:

NORTE: 13.21 m. CAMINO PUBLICO.

SUR: 13.10 m. JORGE TOSCANO.

ESTE: 124.86 m. JOSE REINOSO (LOTE No. 3).

OESTE: 124.90 m. FABIOLA RAMÍREZ (LOTE No. 1).

SUPERFICIE TERRENO: 1636.00 m2. (MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS).

3. CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE.

Se realiza la inspección del bien inmueble embargado, con la presencia de la defensora abogada CRISTINA DE LAS MERCEDES ESPIN ROBAYO como representante del actor ORTIZ ORTIZ KLEVER ROLANDO, Gerente General de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO OSCUS LTDA, la DEPOSITARIA JUDICIAL AD-HOC doctora FANNY VERONICA TORRES ZURITA y mi persona JORGE HERNAN FREIRE ROMO como perito designado en la presente causa; recibiendo de la parte ACTORA y la DEPOSITARIA JUDICIAL las indicaciones respecto de los predios embargados y que son materia del presente peritaje; luego de lo cual, se procede a la toma de datos y verificación de medidas, coordenadas de ubicación y más fundamentos necesarios para la realización de este peritaje.

Se toma como documentos base para la ejecución del peritaje de la **PROPIEDAD 1**, el CERTIFICADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD C.R.V.A. No. 49409 de fecha 27 de enero del 2025, en el que la PROPIEDAD es de **MARTHA DEL CONSUELO REINOSO RAMIREZ, soltera**. Mediante compra a los señores Teresa de Jesús Ramírez Haro, Fabiola Aurelia Ramírez Haro y José Santiago Reinoso Ramírez, según escritura otorgada en Píllaro el 23 de diciembre del 2015, ante la Notaria Segunda Doctora Mónica Adriana Cortés Sanipatín, inscrita el 20 de diciembre del 2016, bajo la partida número (2476) DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS del libro de Registro de Propiedades; propiedad sobre la que existe la inscripción 748, Repertorio 2421 y con fecha 10 de julio del 2024, se encuentra inscrita la PROHIBICIÓN DE ENAJENAR, dispuesta por la Unidad Judicial Multicompetente con Sede en el Cantón Píllaro (Juicio No. 18333-2024-00620. Juez: Dr. César Oswaldo Encalada Moreno), (Derechos y acciones que posee la demandada Martha del Consuelo Reinoso Ramírez), cuya clave catastral es 18-08-53-39-003-094.



Se toma como documentos base para la ejecución del peritaje de la **PROPIEDAD 2**, el CERTIFICADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD C.R.V.A. No. 49410 de fecha 27 de enero del 2025, en el que la PROPIEDAD es de **MARTHA DEL CONSUELO REINOSO RAMIREZ, soltera**. Mediante compra a los señores Fabiola Aurelia Ramírez Haro, Teresa de Jesús Ramírez Haro y José Santiago Reinoso Ramírez, según escritura otorgada en Píllaro el 23 de diciembre del 2015, ante la Notaria Segunda Doctora Mónica Adriana Cortés Sanipatín, inscrita el 20 de diciembre del 2016, bajo la partida número (2477) DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE del libro de Registro de Propiedades; propiedad sobre la que existe la inscripción 748, Repertorio 2421 y con fecha 10 de julio del 2024, se encuentra inscrita la PROHIBICIÓN DE ENAJENAR, dispuesta por la Unidad Judicial Multicompetente con Sede en el Cantón Píllaro (Juicio No. 18333-2024-00620. Juez: Dr. César Oswaldo Encalada Moreno), (Derechos y acciones que posee la demandada Martha del Consuelo Reinoso Ramírez), cuya clave catastral es 18-08-53-39-003-064.

Para la determinación del avalúo de la propiedad se aplica el METODO COMPARATIVO EN EL TERRENO, con los principios del METODO AVALUO COMERCIAL AJUSTADO, para lo que se toma en consideración algunas variaciones como son la investigación sobre avalúo comercial en el sector, ubicación de la propiedad, vías de acceso, servicios básicos disponibles y existentes, estado de la propiedad, tipo de suelo, sembríos, topografía del terreno, forma del terreno, construcciones existentes y otros.

DESCRIPCION DEL BIEN INMUEBLE DE LOS DEUDORES:

La propiedad 1 se encuentra ubicada en el sector rural del cantón Santiago de Píllaro, parroquia MarcosEspinel, sector Centro; es de forma trapezoidal, topografía inclinada con pendiente negativa (baja) en sentido sur-norte y este-oeste, con una relación frente-fondo de 1:2.75; el terreno tiene potrero para el pastoreo de ganado. La propiedad está delimitada en todos los linderos con referencias en sus vértices. El lindero norte da hacia el camino público que está asfaltado. Posee agua de riego.

La propiedad 2 se encuentra ubicada en el sector rural del cantón Santiago de Píllaro, parroquia MarcosEspinel, sector Chacata; es de forma trapezoidal, topografía inclinada con pendiente negativa (baja) en sentido sur-norte y este-oeste, con una relación frente-fondo de 1:9.45; el terreno tiene potrero para el pastoreo de ganado. La propiedad no está delimitada en el lindero este. El lindero norte da al camino público, el lindero sur está delimitado por un tapial de adobe y el lindero oeste está delimitado con postes de madera y alambre de púas. Posee agua de riego.

En el sector existen los servicios de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado.



4. CONCLUSIONES

PROPIEDAD 1 DE LA DEUDORA.

UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD DE MARTHA DEL CONSUELO REINOSO RAMIREZ, soltera. Mediante compra a los señores Teresa de Jesús Ramírez Haro, Fabiola Aurelia Ramírez Haro y José Santiago Reinoso Ramírez, según escritura otorgada en Píllaro el 23 de diciembre del 2015, ante la Notaria Segunda Doctora Mónica Adriana Cortés Sanipatín, inscrita el 20 de diciembre del 2016, bajo la partida número (2476) DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS del libro de Registro de Propiedades. Propiedad sobre la que existe la inscripción 748, Repertorio 2421 y con fecha 10 de julio del 2024, se encuentra inscrita la PROHIBICIÓN DE ENAJENAR, dispuesta por la Unidad Judicial Multicompetente con Sede en el Cantón Píllaro (Juicio No. 18333-2024-00620. Juez: Dr. César Oswaldo Encalada Moreno), (Derechos y acciones que posee la demandada Martha del Consuelo Reinoso Ramírez), cuya clave catastral es 18-08-53-39-003-094.

PROVINCIA: TUNGURAHUA.

CANTON: SANTIAGO DE PÍLLARO.

PARROQUIA: MARCOS ESPINEL.

SECTOR: CENTRO.

LINDEROS Y SUPERFICIE DEL TERRENO:

NORTE: 24.50 m. CAMINO PUBLICO.

SUR: 22.26 m. FABIOLA RAMIREZ.

ESTE: 67.40 m. FABIOLA RAMIREZ (LOTE No. 3).

OESTE: 66.60 m. TERESA RAMÍREZ (LOTE No. 1).

SUPERFICIE TERRENO: 1565.00 m2. (MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS).

PROPIEDAD 2 DE LA DEUDORA.

UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD DE MARTHA DEL CONSUELO REINOSO RAMIREZ, soltera. Mediante compra a los señores Fabiola Aurelia Ramírez Haro, Teresa de Jesús Ramírez Haro y José Santiago Reinoso Ramírez, según escritura otorgada en Píllaro el 23 de diciembre del 2015, ante la Notaria Segunda Doctora Mónica Adriana Cortés



ING. JORGE HERNAN FREIRE ROMO
Teléfono: 0995368039-0995521700



Sanipatín, inscrita el 20 de diciembre del 2016, bajo la partida número (2477) DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE del libro de Registro de Propiedades. Propiedad sobre la que existe la inscripción 748, Repertorio 2421 y con fecha 10 de julio del 2024, se encuentra inscrita la PROHIBICIÓN DE ENAJENAR, dispuesta por la Unidad Judicial Multicompetente con Sede en el Cantón Píllaro (Juicio No. 18333-2024-00620. Juez: Dr. César Oswaldo Encalada Moreno), (Derechos y acciones que posee la demandada Martha del Consuelo Reinoso Ramírez), cuya clave catastral es 18-08-53-39-003-064.

PROVINCIA: TUNGURAHUA.
CANTON: SANTIAGO DE PÍLLARO.
PARROQUIA: MARCOS ESPINEL.
SECTOR: CHACATA.

LINDEROS Y SUPERFICIE DEL TERRENO:

NORTE: 13.21 m. CAMINO PUBLICO.
SUR: 13.10 m. JORGE TOSCANO.
ESTE: 124.86 m. JOSE REINOSO (LOTE No. 3).
OESTE: 124.90 m. FABIOLA RAMÍREZ (LOTE No. 1).

SUPERFICIE TERRENO: 1636.00 m2. (MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS).

AVALÚO DE LA PROPIEDAD:

DESCRIPCION	AREA(m2)	P.UNITARIO (USD/m	AVALUO
PROPIEDAD 1 (83,33% ACCIONES Y DERECHOS	1565,00	12,01	15661,29
PROPIEDAD 2 (83,33% ACCIONES Y DERECHOS	1636,00	11,34	15462,95
TOTAL			31124,25
SON: TREINTA Y UN MIL CIENTO VEINTE Y CUATRO, 25/100 DOLARES AMERICANOS			

AVALUO: TREINTA Y UN MIL CIENTO VEINTE Y CUATRO, 25/100 DOLARES AMERICANO



El avalúo de la propiedad corresponde a DERECHOS Y ACCIONES DEL 83,3333% del total de la propiedad.

Los valores considerados para el avalúo de la propiedad 1 de la DEUDORA son:

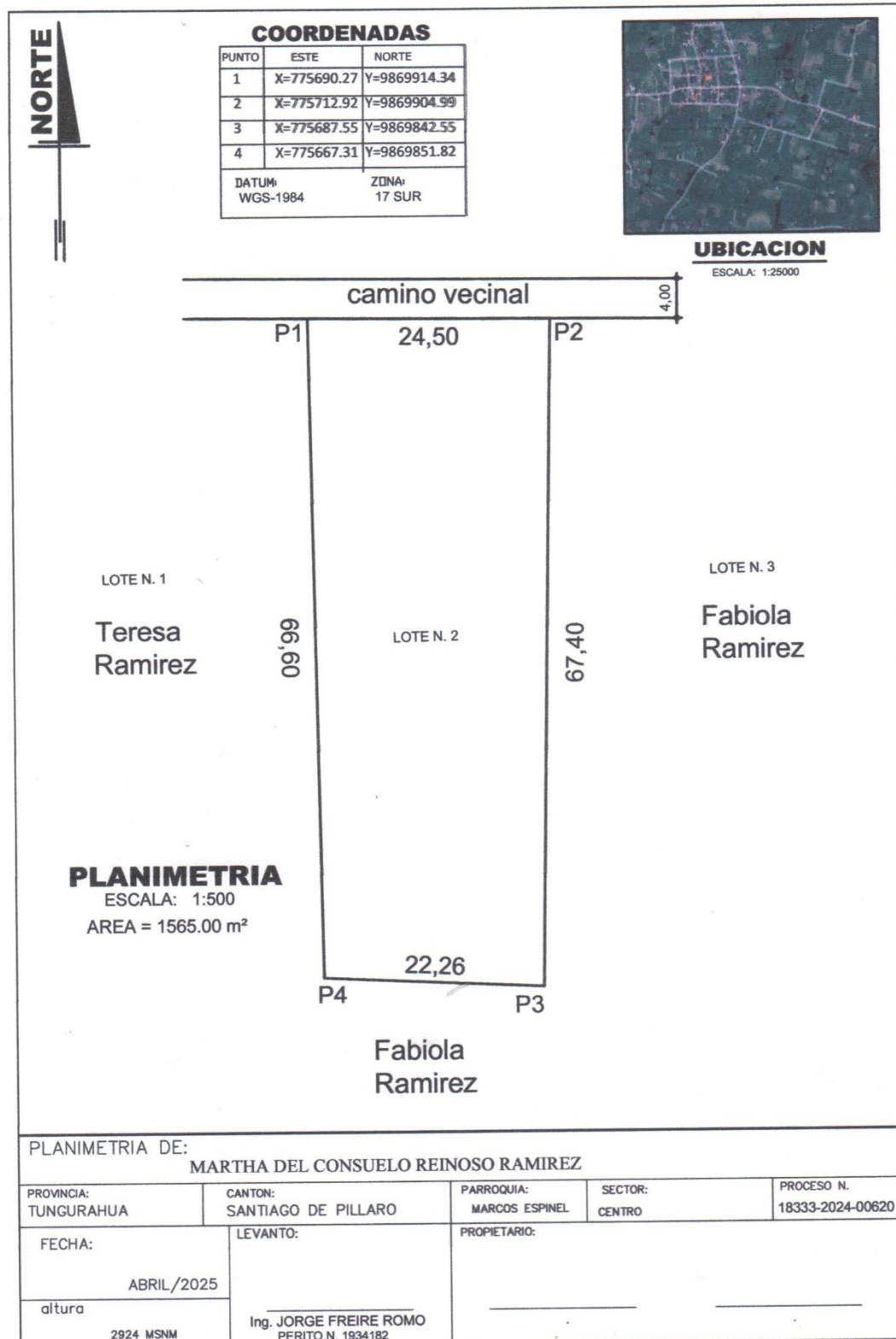
1. Valor de propiedad según AVALUO CATASTRAL por metro cuadrado en el sector: 15692.91USD/1565,00 M2.
2. Valor propiedad por metro cuadrado en el sector: 12,00 USD.
3. Valor propiedad por metro cuadrado en el sector: 14,00 USD.

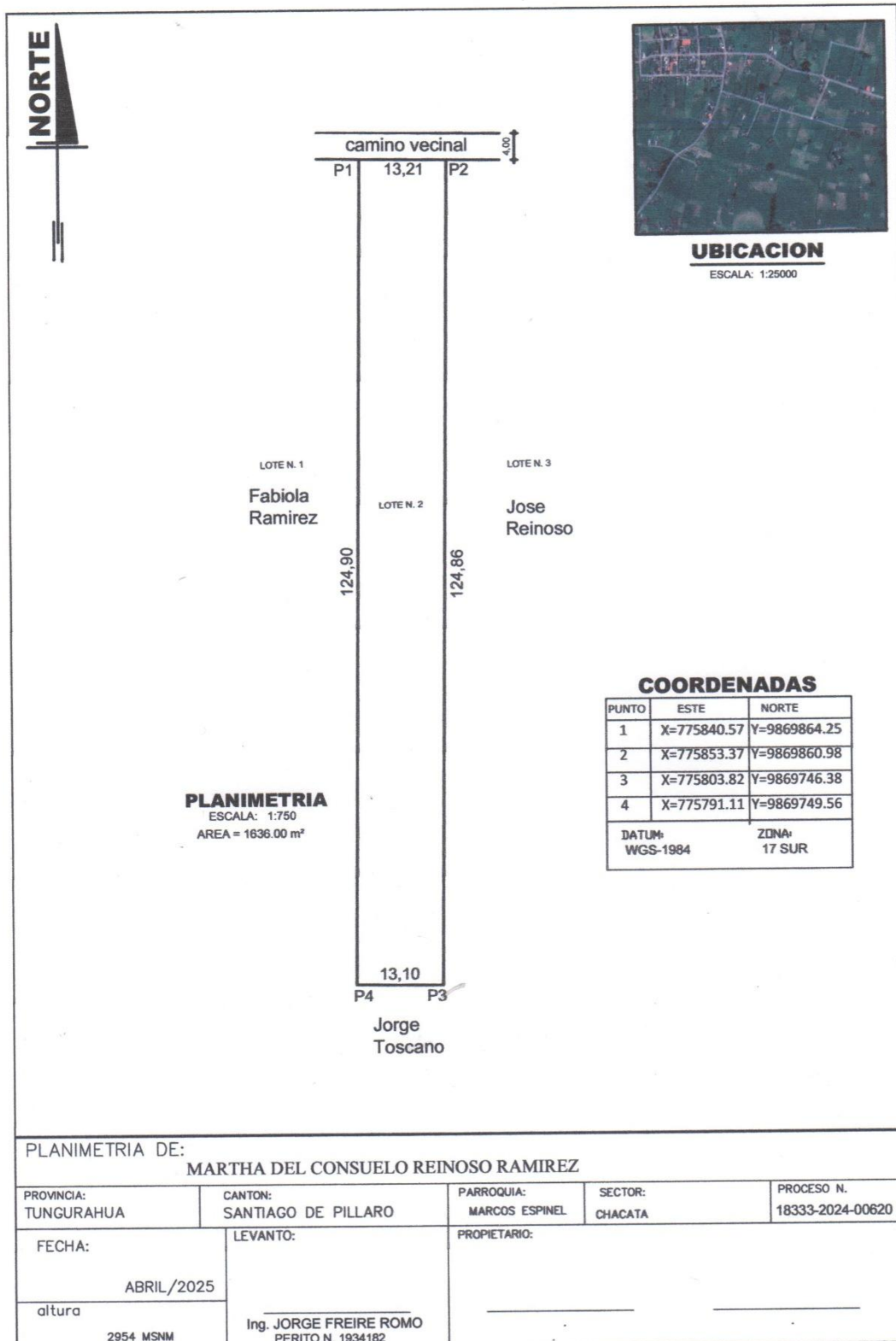
Los valores considerados para el avalúo de la propiedad 2 de la DEUDORA son:

1. Valor de propiedad según AVALUO CATASTRAL por metro cuadrado en el sector: 16762.92USD/1636,00 M2.
2. Valor propiedad por metro cuadrado en el sector: 12,00 USD.
3. Valor propiedad por metro cuadrado en el sector: 12,00 USD.

5. INCLUSIÓN DE DOCUMENTOS DE RESPALDO, ANEXOS, O EXPLICACIÓN DE CRITERIO TÉCNICO.

5.1 PLANIMETRÍAS PROPIEDADES DE DEUDORA.





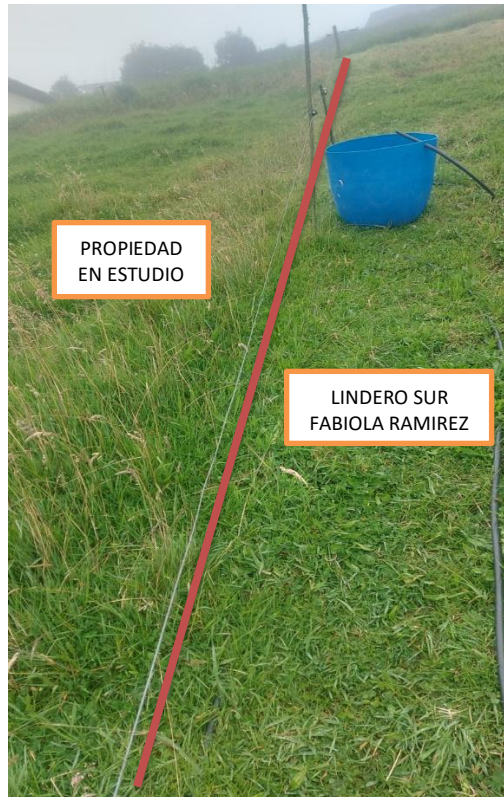


5.2 FOTOGRAFIAS PROPIEDAD 1:

LINDERO NORTE VISTO DESDE LINDERO ESTE



LINDERO SUR VISTO DESDE LINDERO OESTE



LINDERO ESTE VISTO DESDE EL LINDERO NORTE



LINDERO OESTE VISTO DESDE EL LINDERO SUR





VISTA DE PROPIEDAD 1



PROPIEDAD 2.

LINDERO NORTE VISTO DESDE EL LINDERO ESTE



LINDERO SUR VISTO DESDE EL LINDERO OESTE





LINDERO ESTE VISTO DESDE EL LINDERO SUR



LINDERO OESTE VISTO DESDE EL LINDERO SUR



VISTA PROPIEDAD 2





Es todo cuanto puedo informar a su autoridad en honor a la verdad.

Píllaro, 22 de abril del 2025.

Atentamente,

Ing. Jorge Hernán Freire Romo
C.C. No. 180131374-1
PERITO No. 1934182

Dra. FANNY VERONICA TORRES ZURITA
C.C. No. 180344625-9
Depositaria Judicial Ad-hoc