INFORME DE AVALÚO

SEÑOR JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN GUAYAQUIL, PROVINCIA DE GUAYAS.

YO, JONATHAN ISRAEL DAVILA SANCHEZ, comparezco ante usted en mi calidad de Perito Judicial Avaluador, dentro del juicio de ejecución N° 09332-2019-15920 seguido por Banco De La Produccion S.a. Produbanco en contra de Reyes Tejena Francisca Berna, a usted respetuosamente digo:

1. DATOS GENERALES DE JUICIO.

TRIBUNAL/JUZGADO FISCALÍA	**UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN GUAYAQUIL, PROVINCIA DE GUAYAS.**
N° de Proceso	JUICIO N° 09332-2019-15920
Nombre y Apellido del Perito	**JONATHAN ISRAEL DÁVILA SÁNCHEZ.**
Profesión	Ingeniería/Avalúo Muebles
N° de Calificación y Acreditación.	1062734
Fecha de terminación de calificación.	2024-10-11
Teléfono celular de contacto	0982208993
Correo electrónico	davilaisraelj@gmail.com

2. ANTECEDENTES.

SEÑOR JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL CON SEDE EN EL CANTÓN GUAYAQUIL, PROVINCIA DE GUAYAS.

VISTOS: Agréguese a los autos el escrito que antecede presentado por la parte actora BANCO DE LA PRODUCCION S.A. PRODUBANCO de fecha 22 de abril del 2024, y proveyéndolo, se designa, luego del sorteo correspondiente en el Sistema Automatizado de Trámite Judicial Ecuatoriano SATJE a DAVILA SANCHEZ JONATHAN ISRAEL (celular: 0982208993/ correo: davilaisraelj@gmail.com), a fin de que realice el avaluó del vehiculo embargado de conformidad con el tercer inciso del artículo 375 del Código Orgánico General de Procesos. Al perito se le otorga el término de 10 días para la entrega de su informe. Se fijan los honorarios del perito en la cantidad de USD$ 300.oo (TRESCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, CON OO/100), en mérito de lo presupuestado en el artículo 38 del Reglamento del Sistema Pericial Integral de la Función Judicial contenida en

la Resolución No. 147-2022 del Pleno del Consejo de la Judicatura. Cumplida la pericia, de conformidad con el artículo 36 de la referida normativa, se conmina a la parte solicitante a cancelar los honorarios del perito. NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

3. OBJETIVO.

Realizar el avalúo del bien mueble en las condiciones mostradas en las fotografías, de acuerdo a las condiciones de mercado mediante la metodología descrita en los siguientes puntos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL BIEN.

4.1. GEOREFERENCIACIÓN.



El vehículo se encuentra custodiado en la Bodega Alborada, entre las intersecciones Rosa Campuzano Cornejo y Felipe Pezo Campuzano, ingresando en el Centro Comercial El Agricultor, sector norte de la ciudad de Guayaquil, como referencia a una cuadra de C.C. City Mall.

0982208993
davilaisraelj@gmail.com

4.2. CARACTERÍSTICAS DEL VEHÍCULO.



VISTA GENERAL

Marca:	CHEVROLET	Placa:	GSR-7864
Procedencia:	COLOMBIA		
Color:	VERDE		
Combustible:	GASOLINA		
Ultimo año pago de matrícula	2019		
Modelo:	SPARK GT FULL AC 1.2 5P 4X2 TM		
Año de fabri.:	2018		
Nº de Chasis:	9GAMF48D0JB045454		
RAMV:	T02113526		
Clase / Tipo:	AUTOMOVIL / SEDAN		

4.3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

4.3.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

Cilindrada:		1,2 L DOHC
Caja de cambios:		MANUAL 5 velocidades
Motor:		
	Potencia:	80,5 HP @ 6400 rpm
	Torque:	108 Nm @ 4800 rpm

0982208993
davilaisraelj@gmail.com

4.4. EQUIPAMIENTO.

Faros:	Si posee	Aire acondicionado	Si posee
4 Llantas:	Si posee	Llanta de emergencia:	Si posee
Sistema de Audio:	Si posee	Batería:	Si posee
Radio:	Si posee	Espejos retrovisores:	Si posee
Parabrisas delantero/trasero:	Si posee	Parlantes:	Si posee
Asientos:	Si posee	Llave:	Si posee
Espejo interior:	Si posee	Vidrios en puertas:	Si posee
Alfombra:	Si posee	Extintor:	No posee
Mascarilla:	Si posee	Gata:	Si posee
Viseras:	Si posee	Equipamiento especial:	No posee
Apoya cabeza:	Si posee		

5. CONDICIONES ACTUALES DEL BIEN.

5.1. CONDICIONES DE ESTADO.

Kilometraje:	90.652	Km.	Según informacion del Tablero
Estado del Motor:	Mal Estado	Observ:	El vehículo no tuvo capacidad de arranque.
Estado General:	Buen estado	Observ:	El vehiculo mantiene buen aspecto y sus sistemas se encuentran operativos
Anexo1	A este informe se adjunta Anexo 1 donde se detalla de manera pormenorizada el estado de conservación del vehículo		

6. PARTE DE CONSIDERACIONES TÉCNICAS O METODOLOGÍA A APLICARSE.

6.1. ENFOQUES DE VALUACIÓN.

*La metodología utilizada en la valoración del BIEN MUEBLE, está basada en las denominadas *Normas Internacionales de Valuación NIV* mismas que son publicadas originalmente en inglés por el Consejo de Estándares Internacionales de Valuación IVSC (por sus siglas en inglés International Valuation Standard Council), específicamente la NIV 105 "ENFOQUES Y MÉTODOS DE VALUACIÓN". Se procede a detallar los siguientes conceptos:

0982208993
davilaisraelj@gmail.com

ENFOQUE DE MERCADO (NIV 105, 50)

El enfoque de mercado provee una indicación de valor mediante la comparación del activo con activos idénticos o comprables (esto es similares) para los cuales se dispone de información de precio. El enfoque de mercado debería aplicarse y recibir peso significativo bajo las siguientes circunstancias: (a) el activo sujeto ha sido vendido recientemente en una transacción apropiada para considerarse conforme a la base de valor, (b) el activo sujeto o activos sustancialmente similares se comercializan públicamente, y/o (c) hay transacciones observables, frecuentes y/o recientes de activos similares.

JUSTIFICACION TÉCNICA DE VALORACIÓN

Para obtener el valor comercial o razonable, se utilizó el enfoque de mercado, el cual demanda realizar un estudio de mercado obteniendo al menos tres referencias de similares características y condiciones, que posteriormente serán homologados, y que permitirán obtener el valor comercial del bien mueble en análisis. Se anexará la información que sustente la metodología de valoración, con los detalles del estudio de campo que evidencie el análisis realizado.

Para realizar el cálculo, se aplicó el siguiente modelo matemático denominado en los métodos de valoración estadístico-multicriterio, **método matricial**, en el cual consideramos que el valor del bien objeto es función de varias características que denominaremos variables explicativas (también denominadas elementos de comparación) y que son aquellas que tienen influencia en el precio de un bien. Pueden ser propias del objeto como edad, nivel de uso (horas, kilómetros recorridos), mantenimiento brindado al bien, mejoras y modernizaciones, tamaño, potencia, capacidad de producción, etc. o también propias del mercado donde se encuentra el bien como prestigio de la marca, nivel de demanda del objeto, representante autorizado, facilidad de repuestos y reparación rápida.

Su expresión matemática es la siguiente:

$$VM = A0 + A1*X1 + A2*X2 + A3*X3 + \ldots\ldots\ldots + An*Xn$$

Donde:

VM = Valor de mercado

A0, A1, A2 .....An = Coeficientes de la ecuación (números)

X0, X1, X2 .....Xn = Variables de la ecuación (variables explicativas)

0982208993
davilaisraelj@gmail.com

Para el modelo es importante indicar que existirán variables cuantitativas y variables cualitativas, éstas últimas serán calificadas de acuerdo al siguiente cuadro:

Variables Cualitativas (Ponderación)		
MUY BUENO	91% - 100%	5
BUENO	61% - 90%	4
REGULAR	31% - 60%	3
MALO	11% - 30%	2
OBSOLETO	0,01%-10%	1

6.2. DATOS DEL AVALUO.

SOLICITANTE: Banco Produbanco
VALUADOR: Jonathan Israel Dávila Sánchez.
FECHA DE AVALUO: 21 de mayo del 2024.
REGIMEN DE PROPIEDAD: Privada/Particular.
UBICACIÓN: Guayaquil, Bodegas Alborada entre calles Rosa Campuzano Cornejo y Felipe Pezo Campuzano.
EQUIPO QUE SE AVALUA: Vehículo Automóvil de Placas GSR-7864.
OBJETO DEL AVALUO: Avalúo Pericial para determinar el valor comercial ajustado.
PROPÓSITO DEL AVALUO: Remate Judicial.

7. DESARROLLO DEL INFORME:

7.1. CRITERIOS DE CÁLCULO.

Variables del bien avaluado	
Kilometraje	90,6
Estado General	4
Estado Motor	2

ECUACION: $VM = A_0 + A_1*X_1 + A_2*X_2 + A_3*X_3 + \ldots\ldots\ldots + A_n*X_n$

0982208993
davilaisraelj@gmail.com

7.2. PRECIOS COMPARATIVOS.

FUENTE	VEHÍCULO	AÑO	KILOMETRAJE	VALOR (USD)
https://ecuador.patiotuerca.com/vehicle/autos-chevrolet-spark_gt-quito-2018/1822953	SPARK GT FULL AC 1.2 5P 4X2 TM	2018	100.000	$ 9.200
https://ecuador.patiotuerca.com/vehicle/autos-chevrolet-spark_gt-quito-2018/1814156	SPARK GT FULL AC 1.2 5P 4X2 TM	2018	98.000	$ 9.500
https://ecuador.patiotuerca.com/vehicle/autos-chevrolet-spark_gt-cuenca-2018/1824981	SPARK GT FULL AC 1.2 5P 4X2 TM	2018	114.000	$ 9.500
https://ecuador.patiotuerca.com/vehicle/autos-chevrolet-spark_gt-quito-2018/1825979	SPARK GT FULL AC 1.2 5P 4X2 TM	2018	100.000	$ 9.800

Precio	Precio - 10% cas
9,20	
9,50	

7.3. APLICACIÓN DE METODOLOGÍA.

Una vez obtenido los comparables del mercado se realiza la matriz sobre la que vamos a trabajar, en ella estarán las variables cuantitativas y cualitativas:

	A_0	A_1	A_2	A_3	VM
Comparable		Recorrido (km/mil)	Estado General	Estado Motor	Precio
1	1	100,0	3,7	2,6	8,28
2	1	98,0	3,87	2,7	8,55
3	1	114,0	3	2,4	8,55
4	1	100,0	3,8	2,6	8,82
objeto	1	90,6	4	2	+

Luego se determina la matriz inversa 4x4 de las variables A_n*X_n, a través de la función MINVERSA:

120,12	-56,40	-15,20	-47,52
-0,66	0,20	0,10	0,36
-10,00	-	-	10,00
-6,20	14,00	2,00	-9,80

0982208993
davilaisraelj@gmail.com

Se procede a multiplicar la matriz inversa vs los precios referenciales de mercado, a través de la función MMULT, obteniendo los siguientes resultados:

	A
A_0	-36,71
A_1	0,28
A_2	5,40
A_3	-0,97

Posterior a ello las variables halladas se las multiplica con las variables (Xn) de nuestro objeto avaluado, la suma de sus resultados da como consecuencia el valor comercial de mercado.

	A	Objeto		
A_0	-36,71	1		-36,7128
A_1	0,28	90,6		24,95124
A_2	5,40	4		21,6
A_3	-0,97	2		-1,944
			Valor Comercial	7,894

7.3. OBSERVACIONES.

Se realizan las siguientes observaciones, como también se validan deudas sobre el vehículo avaluado según información de páginas públicas:

Valores por matriculación vehicular	Los valores que adeuda el vehículo:	$ 440,49
Valores por multas de tránsito	Los valores que adeuda el vehículo:	$ 1.185,60

0982208993
davilaisraelj@gmail.com

8. CONCLUSIONES:

VALORACIÓN		
VALOR COMERCIAL	$	7.894,00
(-) VALORES POR PAGAR	$	1.626,09
VALOR COMERCIAL AJUSTADO	$	6.267,91

El Vehículo avaluado posee un valor razonable a precio de mercado, misma que asciende a SEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE **DÓLARES AMERICANOS ESTADOUNIDENSES CON 91/100 CENTAVOS**.

9. ANEXOS

ANEXO 1. DATOS - ESTADO DE CONSERVACION
ANEXO 2. FOTOGRAFIAS
ANEXO 3. DEUDAS MATRICULA-MULTAS ANT

10. DECLARACIÓN JURAMENTADA.

Declaro bajo juramento que el informe realizado ha sido trabajado en forma independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Es todo cuanto informar a Ud. en honor a la verdad. S.E.U.O
Atentamente.

Firmado electrónicamente por:
JONATHAN ISRAEL DAVILA SANCHEZ

Jonathan Dávila Sánchez MSc.
PERITO AVALAUDOR
C.I 0916405624 / N° Reg. 1062734

Firmado electrónicamente por:
LUIS ROBERTO SILVA CHACON

Ab Luis Silva Chacón.
DEPOSITARIO JUDICIAL

0982208993
davilaisraelj@gmail.com

0916405624 JONATHAN ISRAEL DAVILA SANCHEZ
Firmado digitalmente por 0916405624 JONATHAN ISRAEL DAVILA SANCHEZ
Fecha: 2024.05.27 15:37:18 -05'00'