



Factura: 001-101-000151562



20260901014D00524

Alex

57

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20260901014D00524**

Ante mí, NOTARIO(A) ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL de la NOTARÍA DÉCIMA CUARTA , comparece(n) PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA portador(a) de CÉDULA 0917288367 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil CASADO(A), domiciliado(a) en GUAYAQUIL, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPARECIENTE; quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede , es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial -. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaria, no asume responsabilidad alguna. – Se archiva un original. GUAYAQUIL, a 7 DE MAYO DEL 2026, (16:16).

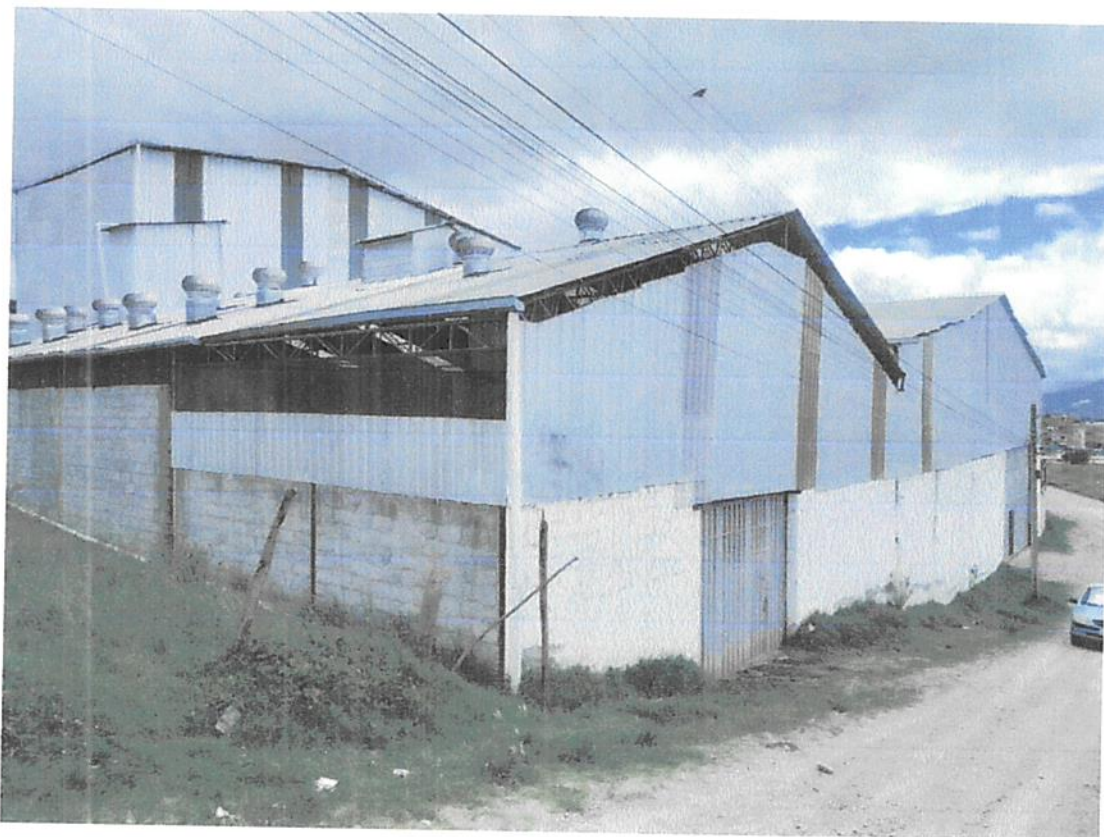
  
PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA  
CÉDULA: 0917288367

  
NOTARIO(A) ANDREA STEPHANY CHAVEZ ABRIL  
NOTARÍA DÉCIMA CUARTA DEL CANTÓN GUAYAQUIL



## OBJETO DE TASACION

PROCESO DE COACTIVA 2023-0076-02



El suscrito Perito Avaluador Ing. Pedro Vargas Espinoza. a solicitud de la:

### **GERENCIA DE RECUPERACION DE COACTIVA DE LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P.**

CERTIFICA haber procedido el día 29 de abril del 2026, a visitar el lote de terreno urbano ubicado en el sector "Menfis" perteneciente a la parroquia Sucre, Cantón y Provincia de Loja, con el propósito de determinar el valor del bien para remate.

PROCESO COACTIVO: 2023-0076-02  
Correo: [pmvargas@espol.edu.ec](mailto:pmvargas@espol.edu.ec)



## 1. INFORMACION BASICA

- 1.1.- Tipo de Inmueble. - Predio Urbano
- 1.2 Tipo de Avalúo. - Industrial – Urbano.
- 1.3 Localización. - Lote de urbano ubicado en el sector "Menfis" perteneciente a la parroquia Sucre, Cantón y Provincia de Loja.
- 1.4 Propietario del Bien. - MARTHA CECILIA MACAS HURTADO  
ARBOLEDA JIMENEZ JOHNNY MODESTO
- 1.5 Ubicación Geográfica. - 4°00'52.0"S 79°13'53.5"W  
- 4.014444, -79.231528
- 1.6 Código Catastral. - S/D

## 2. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

### 2.01 Límites Catastrales del Sector

Clasificación de la zona: Industrial.  
Plusvalía: Media

### 2.02 Sectores próximos

- Picantería restaurante el Placer del Buen Comer
- Urna de la Santísima Virgen del Cisne
- Cafetería Don Freddy
- Avenida Lateral d Paso Ángel F. Rojas
- Avenida Eugenio Espejo

### 2.03 Entorno del Sector

El entorno donde se encuentra ubicado el bien en estudio es netamente urbano y con infraestructura de servicios básicos.



### LINDEROS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO

|               |                                                                                                                                    |         |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>Norte:</b> | Con terrenos del señor Julio Eguiguren en extensión de cercas de alambre y postes de madera del inmueble que se vende por división | 28,00 m |
| <b>Sur:</b>   | Con terrenos de José Suarez en la extensión de cercos de alambre y postes de madera propios del inmueble que se vende por división | 25,00 m |
| <b>Este:</b>  | Con calle sin nombre en la extensión de alambre de postes de madera propios                                                        | 39,30 m |
| <b>Oeste:</b> | Con propiedad particular en la extensión de alambres y postes de madera propios del inmueble por división.                         | 24,50 m |

**SUPERFICIE TOTAL:** 797,50 m<sup>2</sup>

### 4. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES.

| DESCRIPCION                                     | Galpón                                                                               |      |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Nivel                                           | altura 9H                                                                            |      |
| ESTRUCTURA                                      | Hormigón armado                                                                      |      |
| PISOS                                           | Losa de H°                                                                           |      |
| SOBREPISOS                                      | Cemento alisado                                                                      |      |
| MAMPOSTERIA                                     | Bloques de H°                                                                        |      |
| CUBIERTA                                        | Planchas de zincal con estructura de soporte de tijerales y correas de hierro        |      |
| TUMBADO                                         | -                                                                                    |      |
| PAREDES EXT.                                    | Pintadas                                                                             |      |
| PAREDES INT.                                    | Pintadas                                                                             |      |
| PUERTAS EXT.                                    | Metálicas                                                                            |      |
| PUERTAS INT.                                    | -                                                                                    |      |
| CARRADURAS                                      | Candado                                                                              |      |
| PIEZAS SANIT. PROCED.                           | Edesa nacional                                                                       |      |
| GRIFERIA                                        | Edesa nacional                                                                       |      |
| INST. ELECTRICAS                                | 120 - 240 voltios empotradas                                                         |      |
| PIEZAS ELECTRICAS                               | Económicas                                                                           |      |
| INST. SANITARIAS                                | Empotradas                                                                           |      |
| PINTURA EXT.                                    | Caucho                                                                               |      |
| PINTURA INT.                                    | Caucho                                                                               |      |
| INST. ESPECIALES                                | -                                                                                    |      |
| CARRAMIENTO                                     | Cerramiento de estructura de H° armado, conformación de las paredes de bloques de H° |      |
| INST. ESPECIALES                                | -                                                                                    |      |
| % AVANCE DE OBRA (EDIFICACIONES PRINCIPALES)    |                                                                                      | 100% |
| % DE AVANCE DE OBRA (EDIFICACIONES ADICIONALES) |                                                                                      | 100% |
| % AVANDE DE OBRA (GLOBAL)                       |                                                                                      | 100% |
| CONDICIONES FISICAS DEL BIEN                    | 4,5                                                                                  |      |
| ALICUOTA                                        | 100%                                                                                 |      |

PROCESO COACTIVO: 2023-0076-02  
 Correo: [pmvargas@espol.edu.ec](mailto:pmvargas@espol.edu.ec)



## 5. PLANO DE UBICACIÓN SATELITAL

Coordenadas: 4°01'30.4"S 79°12'30.6"W (-4.025111, -79.208500)



## 6.- CONSIDERACIONES GENERALES

Se ha considerado el valor unitario en metros cuadrados, de área al terreno y construcción, teniendo en cuenta, entre otros los siguientes factores:

- a) Las características del Sector
- b) Actividades del sector (comerciales)
- c) Edad, estado de conservación y mantenimiento de la edificación
- d) Acabados utilizados
- e) Uso específico de la propiedad
- f) Acceso a la propiedad
- g) Cercanía al centro de la ciudad
- h) Tamaño, forma y topografía del terreno
- i) Situación económica e inmobiliaria actual del país
- j) El justo valor del inmueble debe de determinar en función de la situación de oferta y demanda vigente en el sector y/O para inmuebles de características similares.

## **7. METODOLIGIA UTILIZADA PARA LA VALORACION**

### **7.1 METODO DEL COSTO (CONSTRUCCION) VALOR DE REPOSICIÓN**

Para la determinación de este valor se debe considerar valores actuales para la construcción de edificaciones de características similares, afectándolas de acuerdo a sus condiciones de mantenimiento y funcionamiento, el monto necesario a invertir para asimilarlas como nuevas, para este caso aplicaremos los siguientes parámetros:

|                        |                                                                                                               |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vida útil considerada  | : 60 Años                                                                                                     |
| Años de servicios      | : Rango aproximado 20 – 30 años                                                                               |
| Estado de conservación | : Clase 4.5 – Fitto y Corvini<br>(Estado Muy Malo necesita reparaciones de uso de suelo y base estructurales) |
| Depreciación           | : 80.24% (Factor 0.1976)                                                                                      |

### **7.2 CRITERIO DE VALORACION**

**Terreno:** se ha considerado el método comparativo – homogenizado sustentado en la oferta de terrenos en la zona.

**Edificaciones:** Para este parámetro se ha utilizado el método de reposición, que consiste en determinar el costo de reproducir en la fecha actual el mismo inmueble, con sus características y acabados, (valor de reposición inicial); y posteriormente la depreciación por edad y estado de mantenimiento. Aplicamos, finalmente, sobre todos los componentes un factor de comercialización, que es el resultado de la interacción de oferta y demanda, dando como resultado el valor comercial del inmueble terminado.

## **8. AVALUO**

**8.1.- Calidad de la Garantía.** - Después de lo antes descrito la calidad de la garantía es MEDIO, dado que es un bien para desarrollar proyectos urbanísticos.

**8.2.- Grado de Realización.** - Por lo que se estima que los bienes valorados poseen un grado de realización BAJO, es decir podrían ser comercializados en un largo plazo, debido a su ubicación, estado y conservación.

### **8.3.- VALORACION POR METODO DE LA RENTA**

No se indica el valor de capitalización de rentas ya que no se cuenta con la información correspondiente.

#### 8.4 OBSERVACIONES SOBRE EL TERRENO:

##### • COMENTARIO TÉCNICO – AFECTACIÓN POR AGUAS SUBTERRÁNEAS Y HUNDIMIENTO DIFERENCIAL

Durante la inspección técnica del inmueble se identificó la presencia de aguas subterráneas activas bajo la plataforma donde se asienta la edificación. Este fenómeno ha generado un proceso progresivo de debilitamiento del estrato portante, evidenciándose asentamientos diferenciales y zonas puntuales de hundimiento, lo cual compromete la estabilidad funcional del terreno y la capacidad estructural de la construcción en el mediano y largo plazo.

La condición descrita constituye un riesgo geotécnico directo, ya que la saturación permanente del suelo reduce su resistencia al corte, incrementa la compresibilidad y acelera la pérdida de capacidad portante. Este tipo de afectación se clasifica como patología de origen natural, no atribuible al uso, y se considera técnicamente relevante para la determinación del valor comercial del inmueble.

En atención a lo anterior, y conforme a los criterios de depreciación establecidos en la tabla de Fitto–Corvini, se aplica un factor correctivo de 4.5, correspondiente a inmuebles con afectación severa por condiciones del subsuelo, donde existe evidencia de asentamientos y riesgo de evolución del daño. Este castigo se incorpora tanto en la valoración de la edificación como en el valor unitario del terreno, debido a que la causa raíz —la presencia de aguas subterráneas y la pérdida de capacidad portante— afecta de manera integral al predio y no únicamente a la estructura construida.

La aplicación del factor 4.5 permite reflejar de forma objetiva y técnicamente sustentada la merma en la aptitud del terreno para soportar cargas, el riesgo de progresión del hundimiento, y la disminución de la vida útil efectiva de la edificación, garantizando que el valor resultante sea coherente con la realidad física y geotécnica observada en sitio.

### 8.5 ESTUDIO DE MERCADO:

Para la correspondiente valoración del bien en estudio se toma en cuenta referencias similares de venta en el sector tales como:

#### a) HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES SOBRE TERRENOS

| ANEXO TÉCNICO: VALORIZACIÓN TERRENO<br>ESTUDIO DE MERCADO      |                                                  |                  |                |                     |        |        |        |                 |                |                  |        |                 |                     |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------|----------------|---------------------|--------|--------|--------|-----------------|----------------|------------------|--------|-----------------|---------------------|
| HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES                                     |                                                  |                  |                |                     |        |        |        |                 |                |                  |        |                 |                     |
| Nº                                                             | UBICACIÓN DEL PREDIO                             | ÁREA<br>TOTAL m² | VALOR<br>VENTA | VALOR<br>VENTA x m² | FUENTE | TAMAÑO | FORMA  | TRATAMIENT<br>O | PROPORCI<br>ON | USO DEL<br>SUELO | UBICAC | EQUIPAME<br>NTO | TOTAL<br>TOTAL      |
|                                                                |                                                  |                  |                |                     | múltip | múltip | múltip | múltip          | múltip         | múltip           | divide | múltip          | FACTES<br>HOMOGENEO |
| 1                                                              | REFERENCIA 1: Venta<br>Terreno en Loja de 90 m²  | 90,00            | \$ 28.000,00   | \$ 311,11           | 1,00   | 0,70   | 0,80   | 1,00            | 1,00           | 1,00             | 1,20   | 0,60            | 0,28                |
| 2                                                              | REFERENCIA 2: Venta<br>Terreno en Loja de 180 m² | 180,00           | \$ 45.000,00   | \$ 250,00           | 1,00   | 0,70   | 0,80   | 1,00            | 1,00           | 1,00             | 1,00   | 0,60            | 0,34                |
| 3                                                              | REFERENCIA 3: Venta<br>Terreno en Loja de 198 m² | 198,00           | \$ 58.500,00   | \$ 295,45           | 1,00   | 0,70   | 0,80   | 1,00            | 1,00           | 1,00             | 1,00   | 0,60            | 0,34                |
| SUMA DE VALORES                                                |                                                  |                  |                |                     |        |        |        |                 |                |                  |        |                 | \$270,34            |
| VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR m² de TERRENO SIN CONSTRUCCION |                                                  |                  |                |                     |        |        |        |                 |                |                  |        |                 | \$90,13             |

#### VALOR REPOSICIÓN DEL TERRENO

| PREDIO TIPO |             |        |    |                   |                |
|-------------|-------------|--------|----|-------------------|----------------|
| No.         | DESCRIPCIÓN | ÁREA   | UN | VALOR<br>UNITARIO | VALOR<br>TOTAL |
| 1           | Terreno     | 797,50 | m² | \$ 90,13          | \$ 71.878,68   |
| TOTAL       |             |        |    |                   | \$ 71.878,68   |

SON: SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO, CON 68/100 DÓLARES  
 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

PROCESO COACTIVO: 2023-0076-02  
 Correo: [pmvargas@espol.edu.ec](mailto:pmvargas@espol.edu.ec)

NOTARIA 14 GUAYAQUIL  
 18. ANDREA CHAVEZ ABRIL  
 19. ANDREA CHAVEZ ABRIL  
 MAYO 2023  
 pág. 8

a) **VALORIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

**VALOR DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCION**

| ITEM         | INMUEBLE                          | UNIDAD | ÁREA   | COSTOS DIRECTOS | COSTOS INDIRECTOS | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL          |
|--------------|-----------------------------------|--------|--------|-----------------|-------------------|----------------|----------------------|
| 1            | Caseta de gas                     | m²     | 25,63  | \$ 220,00       | 1,25              | \$ 275,00      | \$ 7.048,25          |
| 2            | Bodega                            | m²     | 24,99  | \$ 180,00       | 1,25              | \$ 225,00      | \$ 5.622,75          |
| 3            | Galpón N° 1                       | m²     | 221,58 | \$ 250,00       | 1,25              | \$ 312,50      | \$ 69.243,75         |
| 4            | Galpón N° 2                       | m²     | 142,99 | \$ 250,00       | 1,25              | \$ 312,50      | \$ 44.684,38         |
| 5            | Oficina en el segundo piso        | m²     | 24,99  | \$ 250,00       | 1,25              | \$ 312,50      | \$ 7.809,38          |
| 6            | Piscina de deposito de arroz      | unidad | 1,00   | \$ 3.000,00     | 1,25              | \$ 3.750,00    | \$ 3.750,00          |
| 7            | Estructura para elevar el arroz 1 | unidad | 1,00   | \$ 700,00       | 1,25              | \$ 875,00      | \$ 875,00            |
| 8            | Estructura para elevar el         | unidad | 1,00   | \$ 700,00       | 1,25              | \$ 875,00      | \$ 875,00            |
| 9            | Horno de secado                   | unidad | 1,00   | \$ 700,00       | 1,25              | \$ 875,00      | \$ 875,00            |
| 10           | Silos de arroz                    | unidad | 1,00   | \$ 1.230,00     | 1,25              | \$ 1.537,50    | \$ 1.537,50          |
|              | 0                                 | 0      | 0,00   | \$ -            | 1,25              | \$ -           | \$ -                 |
| <b>TOTAL</b> |                                   |        |        |                 |                   |                | <b>\$ 142.321,01</b> |

SON: CIENTO CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTI UNO, CON  
 01/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

**RESUMEN DEL VALOR DE REPOSICION**

| INMUEBLE                     | VALOR DE REPOSICIÓN  |
|------------------------------|----------------------|
| TERRENO                      | \$ 71.878,68         |
| OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA | \$ 142.321,01        |
|                              | <b>\$ 214.199,69</b> |

SON: DOSCIENTOS CATORCE MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE, CON  
 69/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA





### VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN

| ITEM         | INMUEBLE                          | UNIDAD | ÁREA   | VALOR UNITARIO DE REPOSICION | % DE DEPRECIACION | VALOR UNITARIO COMERCIAL | VALOR TOTAL         |
|--------------|-----------------------------------|--------|--------|------------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------|
| 1            | Caseta de gas                     | m²     | 25,63  | \$ 275,00                    | 80,24%            | \$ 54,34                 | \$ 1.392,73         |
| 2            | Bodega                            | m²     | 24,99  | \$ 225,00                    | 80,24%            | \$ 44,46                 | \$ 1.111,06         |
| 3            | Galpón N° 1                       | m²     | 221,58 | \$ 312,50                    | 80,24%            | \$ 61,75                 | \$ 13.682,57        |
| 4            | Galpón N° 2                       | m²     | 142,99 | \$ 312,50                    | 80,24%            | \$ 61,75                 | \$ 8.829,63         |
| 5            | Oficina en el segundo piso        | m²     | 24,99  | \$ 312,50                    | 80,24%            | \$ 61,75                 | \$ 1.543,13         |
| 6            | Pisicna de deposito de arroz      | unidad | 1,00   | \$ 3.750,00                  | 80,24%            | \$ 741,00                | \$ 741,00           |
| 7            | Estructura para elevar el arroz 1 | unidad | 1,00   | \$ 875,00                    | 80,24%            | \$ 172,90                | \$ 172,90           |
| 8            | Estructura para elevar el arroz 2 | unidad | 1,00   | \$ 875,00                    | 80,24%            | \$ 172,90                | \$ 172,90           |
| 9            | Horno de secado                   | unidad | 1,00   | \$ 875,00                    | 80,24%            | \$ 172,90                | \$ 172,90           |
| 10           | Silos de arroz                    | unidad | 1,00   | \$ 1.537,50                  | 80,24%            | \$ 303,81                | \$ 303,81           |
|              | 0                                 | 0      | 0,00   | \$ -                         | 0,00%             | \$ -                     | \$ -                |
| <b>TOTAL</b> |                                   |        |        |                              |                   |                          | <b>\$ 28.122,63</b> |

**SON: VEINTIOCHO MIL CIENTO VEINTIDOS, CON 63/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**

### RESUMEN DEL VALOR DE COMERCIAL

| INMUEBLE                     | VALOR COMERCIAL      |
|------------------------------|----------------------|
| TERRENO                      | \$ 71.878,68         |
| OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA | \$ 28.122,63         |
|                              | <b>\$ 100.001,31</b> |

**SON: CIEN MIL UNO, CON 31/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**

**VALOR DE REALIZACIÓN O DE OPORTUNIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN**

| ITEM         | INMUEBLE                          | UNIDAD         | ÁREA   | VALOR COMERCIAL | % DE CASTIGO | VALOR TOTAL         |
|--------------|-----------------------------------|----------------|--------|-----------------|--------------|---------------------|
| 1            | Caseta de gas                     | m <sup>2</sup> | 25,63  | \$ 1.392,73     | 20%          | \$ 1.114,18         |
| 2            | Bodega                            | m <sup>2</sup> | 24,99  | \$ 1.111,06     | 20%          | \$ 888,85           |
| 3            | Galpón N° 1                       | m <sup>2</sup> | 221,58 | \$ 13.682,57    | 20%          | \$ 10.946,06        |
| 4            | Galpón N° 2                       | m <sup>2</sup> | 142,99 | \$ 8.829,63     | 20%          | \$ 7.063,70         |
| 5            | Oficina en el segundo piso        | m <sup>2</sup> | 24,99  | \$ 1.543,13     | 20%          | \$ 1.234,50         |
| 6            | Pisicina de deposito de arroz     | unidad         | 1,00   | \$ 741,00       | 20%          | \$ 592,80           |
| 7            | Estructura para elevar el arroz 1 | unidad         | 1,00   | \$ 172,90       | 20%          | \$ 138,32           |
| 8            | Estructura para elevar el arroz 2 | unidad         | 1,00   | \$ 172,90       | 20%          | \$ 138,32           |
| 9            | Horno de secado                   | unidad         | 1,00   | \$ 172,90       | 20%          | \$ 138,32           |
| 10           | Silos de arroz                    | unidad         | 1,00   | \$ 303,81       | 20%          | \$ 243,05           |
|              | 0                                 | 0              | 0,00   | \$ -            | 20%          | \$ -                |
| <b>TOTAL</b> |                                   |                |        |                 |              | <b>\$ 22.498,10</b> |

SON: VEINTE Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO, CON 10/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

**RESUMEN DEL VALOR DE OPORTUNIDAD O REALIZACIÓN**

| INMUEBLE                     | VALOR DE REALIZACION |
|------------------------------|----------------------|
| TERRENO                      | \$ 57.502,94         |
| OBRA CIVIL E INFRAESTRUCTURA | \$ 22.498,10         |
|                              | <b>\$ 80.001,04</b>  |

SON: OCHENTA MIL UNO, CON 04/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

**9. COMENTARIOS ADICIONALES Y RECOMENDACIONES**

Se estima un tiempo de comercialización para una eventual venta en un largo plazo.

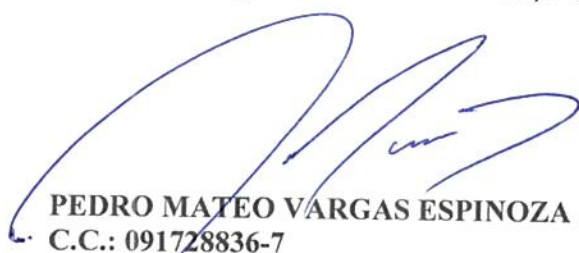
- La información obtenida de la inspección realizada, corresponde a la parte visible de la propiedad, posterior a la inspección no se considera mejoras posteriores.
- La valoración del bien inmueble se realizó en presencia del depositario judicial.
- El avalúo realizado es veraz, cuyo precio comercial y de venta rápida referencial es justo y técnicamente ejecutado.
- El valor de oportunidad se establece mediante la aplicación de un castigo del 20% sobre el valor comercial, atendiendo a las condiciones actuales del mercado y a la necesidad de una venta ágil, dado que se trata de un bien cuya comercialización se proyecta a largo plazo.



### 10. DECLARACIÓN JURAMENTADA

Por mis propios derechos y como represento como Perito Avaluador calificado por las entidades de control, dentro del informe entregado el 07 de mayo del 2026 declaro, bajo la gravedad del juramento y con conocimiento pleno de las causas de perjurio, que el peritaje realizado del lote de terreno urbano ubicado en el sector "Menfis" perteneciente a la parroquia Sucre, Cantón y Provincia de Loja, de propiedad de los cónyuges Martha Cecilia Macas Hurtado y Arboleda Jimenez Johnny Modesto, es veraz, fidedigno y real, por lo tanto, me hago responsable civil y penalmente del mismo.

Fecha de Solicitud: abril 24 del 2026  
 Fecha de Inspección: abril 29 del 2026  
 Fecha de entrega del informe: mayo 07 del 2026

  
**PEDRO MATEO VARGAS ESPINOZA**  
**C.C.: 091728836-7**

**PERITO AVALUADOR**

INTERVENTOR EXTERNO CALIFICADO POR LA INTENDENCIA NACIONAL DE COMPAÑÍAS, REGISTRO No. SCVS.G.RIE.311  
 PERITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS, REGISTRO NO. PA-2010-1174.  
 PERITO CALIFICADO POR CONSEJO LA JUDICATURA REGISTRO #13297773.  
 PÉRITO CALIFICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS, REGISTRO 480.

  
**MIGUEL MONTALVO DE LA TORRE.**  
**DEPOSITARIO JUDICIAL**

### ANEXOS FOTOGRAFICOS



VISTA EXTERIOR DE LAS INSTALACIONES



VISTA INTERIOR DEL GALPÓN N° 1



VISTA INTERIOR DEL GALPÓN N° 2



VISTA EXTERIOR DE LA OFICINA DEL SEGUNDO PISO

VISTA DE LA OFICINA



VISTA DE LA OFICINA



PISCINA DE RECEPCION O DEPOSITO DE ARROZ



VISTA DE LOS HORNO DE SECADO