INFORME DE AVALUO

SOLICITANTE: HENCORP VALORES, LTDA.

SOLICITANTE: MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

DIRECCION: BOULEVARD SANTA ELENA CALLE CONCHAGUA, LOTE 53, 55, 57 Y 59, ANTIGUO CUSCATLÁN, LA LIBERTAD.

RESUMEN DE VALORES

EL VALOR DE COSTO ES:	$ 21,474,922.33
EL VALOR DE MERCADO ES:	$ 21,475,000.00

OCTUBRE, 2024

INFORME DE VALUACION

FECHA DE AVALUO: 29/10/2024 CÓDIGO: **VPA29102402JE**

PRESENTADO A : **HENCORP VALORES, LTDA.**

TIPO DE INMUEBLE:	**ATÍPICO**

1.0 GENERALES DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: : HENCORP VALORES, LTDA.

PROPIETARIOS: : MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

DIRECCIÓN LEGAL: : LOTES N° 53, N° 55, N° 57 Y N° 59, UBICADOS EN EL BOULEVARD SANTA ELENA, - CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE ANTIGUO CUSCATLAN.

DIRECCIÓN ACTUAL: : BOULEVARD SANTA ELENA CALLE CONCHAGUA, LOTE 53, 55, 57 Y 59, ANTIGUO CUSCATLÁN, LA LIBERTAD.

TIPO DE INMUEBLE: : COMERCIAL MATRICULA N°: 30036908-00000 DEPARTAMENTO LA LIBERTAD

DOCUMENTO VISTO:	:	ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE FECHA 30/09/2021.
GRAVÁMENES:	:	NO SE CONTO CON CERTIFICACIÓN EXTRACTADA RECIENTE.
VALOR EN LIBROS:	:	NO APLICA
INSUMOS UTILIZADOS:		DISTANCIÓMETRO, GPS, PLANOS Y CAMARA FOTOGRÁFICA.

2.0 DEFINICIONES Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

FINALIDAD DEL AVALÚO: La finalidad del avalúo es estimar el valor razonable de la propiedad para fines particulares.

VALOR DE MERCADO (DEFINICIÓN): El valor de mercado es el valor estimado por el cual se debería intercambiar una propiedad en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una operación razonable después de adecuada comercialización en la que las partes han actuado cada una con conocimiento, prudentemente y sin presión.

METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN A APLICAR: La valoración de esta propiedad se realizara a través de dos enfoques o bases de valor: 1º) Se estimará el valor de mercado del terreno utilizando el método comparativo, a través de la homologación de inmuebles similares en venta ubicados en la zona donde se ha realizado el avalúo. La técnica de homologación a usar es la de factores. 2º) Se estimará el valor de costo utilizando el método de costos o enfoque físico. El valor de las construcciones de estimara según la calidad de los acabados, edad y estado de mantenimiento de la estructura. La técnica de depreciación utilizar será de la Ross - Heidecke.

3.0 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

LINDEROS	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
Según Escritura:	67.00 m	67.00 m	LC= 4.71, 91.50 Y LC= 4.71	97.50 m
Según Campo:	67.00 m	67.00 m	LC= 4.09, 91.50 Y LC= 4.50	97.50 m

Área Registral	:	6,821.14	m²	EQUIVALENTES A =	9,759.69	v²
Área de campo	:	6,821.14	m²	EQUIVALENTES A =	9,759.69	v²
Área a Valuar	:	6,821.14	m²	EQUIVALENTES A =	9,759.69	v²

OBSERVACIONES: EL TERRENO ES DE FORME IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZOS RECTOS Y DOS CURVOS, CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE 6,821.14 m². EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES VEHICULAR A TRAVÉS DE CALLES Y AVENIDAS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR LAS CUALES SE ENCUENTRAN EN ESTADO BUENO DE MANTENIMIENTO. LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE SUJETO DE ESTUDIO ES DE USO MIXTO CON PLUSVALÍA ESTABLE.

4.0 DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES Y ACABADOS

ÁREA CONSTRUIDA (m²):			VUT		EDAD		EDAD. REMOD.		EDAD. EFECT. RE.		CONSERVACIÓN	FACTOR "Q"	% REMODE.
AREA DE CALL CENTER	6,946.48	m²	75	años	30	años	2	años	10	años	BUENO	**0.9968**	70.00%
LOCAL DÓLAR CITY	727.51	m²	75	años	2	años	0	años	2	años	BUENO	**0.9968**	0.00%
NIVEL 5	2,197.69	m²	75	años	0.5	años	0	años	1	años	BUENO	**0.9968**	0.00%
ESTACIONAMIENTOS	9,246.71	m²	75	años	2	años	0	años	2	años	BUENO	**0.9968**	0.00%
LOSA DE EQUIPOS Y ACCESO A OFICINAS	323.73	m²	75	años	2	años	0	años	2	años	BUENO	**0.9968**	0.00%
INSTALACIONES ESPECIALES		m²	65	años	2	años	0	años	2	años	BUENO	**0.9968**	0.00%
TOTAL:	**19,442.12**	**m²**											

SISTEMA CONSTRUCTIVO: ESTRUCTURA METÁLICA **NIVELES:** 4 **TIPO DE ESTRUCTURA:** ESTRUCTURA METÁLICA

PISOS: LOS PISOS SON DE CONCRETO Y ALFOMBRA

PAREDES: LAS PAREDES SON DE BLOQUE DE CONCRETO, REPELLADAS AFINADAS Y PINTADAS CON REFUERZOS ESTRUCTURALES DE ESTRUCTURA DE ACERO.

CIELOS: LOSETA DE ARMSTRONG, LOSETA DE TABLA ROCA PASTEADAS, AFINADAS Y PINTADAS SUSPENDIDAS EN PERFILARÍA DE ALUMINIO.

TECHOS: CUBIERTA DE TECHO DE LAMINA TROQUELADA, APOYADA EN ESTRUCTURA DE ACERO.

PUERTAS: PUERTA DE PLYWOOD DE DOBLE FORRO CON MARCO DE MADERA, DE VIDRIO FIJO CON MARCO DE ALUMINIO HABITABLES.

VENTANAS: LAS VENTANAS SON DE VIDRIO FIJO CON MARCO DE ALUMINIO TIPO PANORÁMICAS.

AMBIENTES: PRINCIPAL EDIFICIO PARA CALL CENTER DE DOS NIVELES, EDIFICIO SECUNDARIO: LOCAL COMERCIA Y ESTACIONAMIENTO.

ÁREA CONSTRUIDA A VALUAR: 19,442.12 m²

5.0 INSTALACIONES SANITARIAS Y ACCESORIOS:

BAÑOS	:	BATERIA DE S.S. Y PRIVADOS	**ENCHAPES:**	-	:	**GRIFERÍA**	:	ESTÁNDAR
ÁREA DE SERVICIO	:	NO POSEE	**ASCENSORES:**	NO POSEE	:	**CISTERNA**	:	SI POSEE
PANTRY	:	NO POSEE	**AIRE ACONDICIONADO:**	-	:	**OTROS**	:	-

6.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

TIPO DE ACCESO : EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE EL BOULEVARD SANTA ELENA.

SERVIDUMBRES : EL DOCUMENTO LEGAL NO DETALLA SI LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTADA POR ALGÚN TIPO DE SERVIDUMBRE.

ASPECTOS AMBIENTALES : NO SE HAN PRESENTADO NI SE CONOCEN DE RESTRICCIONES O ESTUDIOS AMBIENTALES RECIENTES EN LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD VALUADA.

INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO			SERVICIOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD		
TIPO DE ACCESO	:	ASFALTO	AGUA POTABLE	:	SI POSEE
ACERA	:	SI POSEE	ENERGÍA ELÉCTRICA	:	SI POSEE
CUNETA	:	SI POSEE	ALCANTARILLADO SANITARIO	:	SI POSEE
ALUMBRADO PUBLICO	:	SI POSEE	ALCANTARILLADO PLUVIAL	:	SI POSEE
ASEO MUNICIPAL	:	SI POSEE	RED TELEFÓNICA FIJA	:	SI POSEE
ZONA VERDE O RECREATIVA	:	SI POSEE	RED INTERNET, CABLE, TELÉFONO MÓVIL	:	SI POSEE

DISTANCIAS (mts):

CENTRO ESCOLAR	:	2,200.00	mts.	CENTRO URBANO	:	-	mts.
UNIDAD DE SALUD	:	2,600.00	mts.	TRANSPORTE PUBLICO	:	CONTIGUO	mts.
CENTROS COMERCIALES	:	CONTIGUO	mts.	ZONAS COMERCIALES	:	CONTIGUO	mts.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA : LA ZONA ES PREMIUM DE ALTA DEMANDA COMERCIAL, RODEADA DE RESIDENCIALES DE PRIMERA CATEGORÍA.

FACTORES POSITIVOS : EL TERRENO ES CABECERO, POR LO QUE CUENTA CON TRES FRENTES A CALLE, UBICADO SOBRE UNO DE LOS PRINCIPALES BULEVARES DE SAN SALVADOR.

FACTORES NEGATIVOS : NO SE OBSERVARON.

USO ACTUAL DEL INMUEBLE : EDIFICIO DE OFICINAS, LOCAL COMERCIAL Y PARQUEO EN ALTURA.

RIESGOS FUNDAMENTADOS: NO SE OBSERVARON FACTORES EXTERNOS O RIESGOS QUE AFECTEN EL VALOR DE LA PROPIEDAD.

VEGETACIÓN EXISTENTE: LA ZONA NO CUENTA CON CUBIERTA VEGETAL PRIMARIA, ACTUALMENTE EL ENTORNO INMEDIATO SE ENCUENTRA TOTALMENTE URBANIZACION.

7.0 OBSERVACIONES IMPORTANTES

Nº 1: EL VALOR DEL TERRENO SE HA OBTENIDO A TRAVÉS DEL MÉTODO COMPARATIVO, TOMANDO COMO BASE LA HOMOLOGACIÓN DE FACTORES DE CORRECCIÓN DE INMUEBLES SIMILARES EN VENTA EN LA ZONA DONDE SE HA REALIZADO EL AVALÚO. LA TÉCNICA DE HOMOLOGACIÓN UTILIZADA ES LA DE FACTORES.

Nº 2: EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES SE DETERMINO A TRAVÉS DEL MÉTODO DEL COSTO. LA CONSTRUCCIÓN SE HA DEPRECIADO UTILIZANDO LA TÉCNICA DE ROSS-HEIDECKE. EL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (VRN) Y LA VIDA ÚTIL TOTAL (VUT) SE HA CALCULADO EN BASE A LA CALIDAD DE LOS ACABADOS CONSTRUCTIVOS OBSERVADOS. EQUIPOS, MUEBLES Y ACCESORIOS MÓVILES NO HAN SIDO CONSIDERADOS EN EL AVALÚO.

Nº 3: EL VALUADOR NO HA REALIZADO PRUEBAS DE INGENIERA, NI DE RESISTENCIA DE MATERIALES, POR LO QUE NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR LA ESTABILIDAD DE LA ESTRUCTURA.

Nº 4: EQUIPOS, MUEBLES Y ACCESORIOS MÓVILES NO HAN SIDO CONSIDERADOS EN EL AVALÚO. LA COMERCIALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD EN LAS CONDICIONES ACTUALES DEL MERCADO INMOBILIARIO SE CONSIDERA NORMAL.

8.0 AVALÚO DEL TERRENO (MÉTODO COMPARATIVO).

DESCRIPCIÓN:	SUJETO:	COMPARABLES 1	COMPARABLES 2	COMPARABLES 3
UBICACIÓN:	BOULEVARD SANTA ELENA CALLE CONCHAGUA, LOTE 53,55,57 Y 59, ANTIGUO CUSCATLÁN, LA LIBERTAD..	URBANIZACION MADRE SELVA III, CALLE CORTEZ BLANCO PONIENTE Y PASAJE H NORTE, S/N, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD.	RESIDENCIAL SANTA ELENA, BOULEVARD SANTA ELENA, NUMERO 36, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD	BOULEVARD ORDEN DE MALTA, S/N, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD
CLASE DE INMUEBLE:	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO
ÁREA DE TERRENO:	6,821.14 m²	2,716.00 m²	1,750.00 m²	6,705.00 m²
FRENTE LOTE:	67.00 m	54.32 m	25.00 m	65.00 m
FONDO LOTE:	101.81 m	50.00 m	70.00 m	103.15 m
PERÍMETRO:	337.62 m	208.64 m	190.00 m	336.31 m
ÁREA MAYOR RECT. INSC:		2,716.00 m²	1,750.00 m²	6,705.00 m²
FECHA:		29/10/2024	29/10/2024	29/10/2024
VALOR COTIZADO (USD):		$3,250,000.00	$2,165,000.00	$5,500,000.00
VALOR AJUSTADO (USD):		$2,990,000.00	$1,948,500.00	$5,225,000.00
P. UNITARIO TOTAL/ m²:		$1,100.88 /m²	$1,113.43 /m²	$779.27 /m²
CONDICIONES DE OFERTA:		OFERTA	COMPRA	COMPRA
REFERENCIA:		COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR

FACTORES	FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACIÓN 1	2	3
ÁREA	0.9037	0.9342	0.9982
FRENTE	1.0233	1.1145	1.0033
FONDO	1.0814	1.0421	0.9968
REGULARIDAD	1.0000	1.0000	1.0000
NIVEL	1.0000	1.0000	1.0000
UBICACIÓN	1.0500	1.0000	1.0514
COMERCIALIZACIÓN	1.0000	1.0000	1.0000
TIPO DE VÍA	1.0000	1.0000	1.0000
RIESGO	1.0000	1.0000	1.0000
FACTORES DE AJUSTE	**1.0500**	**1.0850**	**1.0496**

VALOR / m² HOMOLOGADO=	1,155.93 /m²	1,208.12 /m²	817.96 /m²
VALOR PROMEDIO / m² HOMOLOGADO=	$1,060.67 /m²		
VALOR / m² CALCULADO=	$1,060.67 /m²		

VALOR TOTAL HOMOLOGADO=	$7,234,975.05
VALOR CALCULADO=	$7,234,978.56
VALOR DEL TERRENO=	$7,235,000.00

VALOR DE MERCADO DE TERRENO: SIETE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL 00/100 DOLARES

9.0 AVALÚO MÉTODO DEL COSTO

CALCULO DE VALORES UNITARIOS

CONSTRUCCIÓN												
DESCRIPCIÓN	**VRN**	**VUT**	**EDAD**	**E. REM.**	**% REM.**	**FE**	**FD**	**Fre**	**FFu**	**FEc**	**VNR**	**VUR**
AREA DE CALL CENTER	$875.00	75	30	2	70.00%	0.9968	0.7204	0.9341	1.0000	1.0000	$817.32	70
LOCAL DÓLAR CITY	$785.00	75	2	0	0.00%	0.9968	0.9906	0.9906	1.0000	1.0000	$777.59	74
NIVEL 5	$650.00	75	0.5	0	0.00%	0.9968	0.9959	0.9959	1.0000	1.0000	$647.34	75
ESTACIONAMIENTOS	$650.00	75	2	0	0.00%	0.9968	0.9906	0.9906	1.0000	1.0000	$643.87	74
LOSA DE EQUIPOS Y ACCESO A OFICINAS	$450.00	75	2	0	0.00%	0.9968	0.9906	0.9906	1.0000	1.0000	$445.75	74
INSTALACIONES ESPECIALES	$481,300.00	65	2	0	0.00%	0.9968	0.9892	0.9892	1.0000	1.0000	$476,092.20	64

CALCULO DE VALORES TOTALES

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN m²			ÁREA EN v²		VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	6,821.14	m²	EQUIVALENTES A	9,759.69	v²	$741.31	$7,235,000.00
						VALOR TOTAL DEL TERRENO:	**$7,235,000.00**

DESCRIPCIÓN	ÁREA DE MODULO:		VRN	VNR	VALOR NUEVO	VALOR ACTUAL
AREA DE CALL CENTER	6,946.48	m²	$875.00	$817.32	$6,078,170.00	$5,677,529.61
LOCAL DÓLAR CITY	727.51	m²	$785.00	$777.59	$571,095.35	$565,706.02
NIVEL 5	2,197.69	m²	$650.00	$647.34	$1,428,498.50	$1,422,648.04
ESTACIONAMIENTOS	9,246.71	m²	$650.00	$643.87	$6,010,361.50	$5,953,642.71
LOSA DE EQUIPOS Y ACCESO A OFICINAS	323.73	m²	$450.00	$445.75	$145,678.50	$144,303.76
INSTALACIONES ESPECIALES		m²	$481,300.00	$476,092.20	$481,300.00	$476,092.20
TOTAL:	**19,442.12**	m²		**TOTALES:**	**$14,715,103.85**	**$14,239,922.33**
					VALOR DEL INMUEBLE MÉTODO DEL COSTO =	**$21,474,922.33**
					VALOR DE RAZONABLE ESTIMADO =	**$21,475,000.00**

VALOR ACTUAL: VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL 00/100 DOLARES

10.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN)

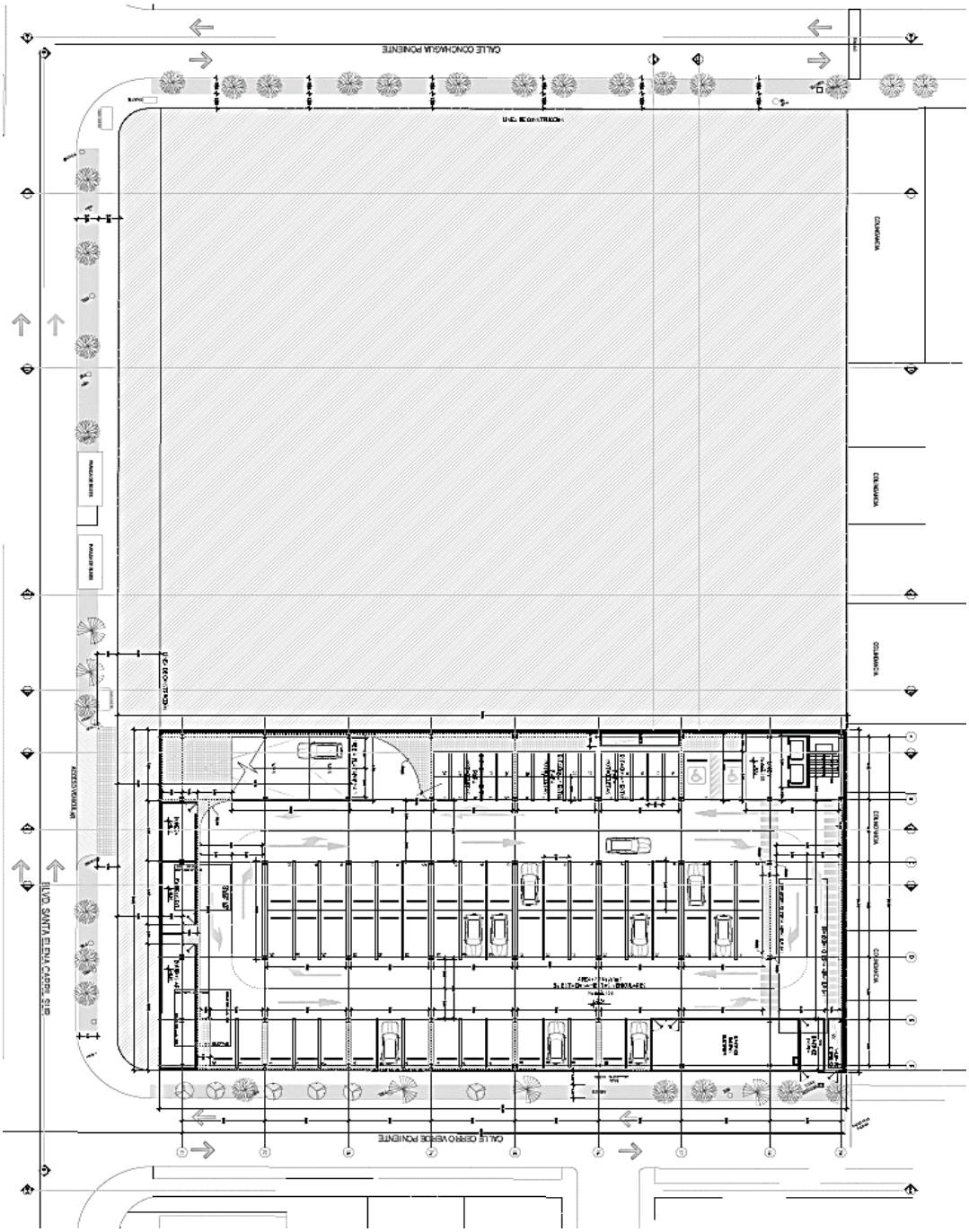
EL VALOR DE COSTO ES:	**$21,474,922.33**
EL VALOR DE MERCADO ES:	**$21,475,000.00**

CONCLUSIÓN DEL VALOR: DESPUÉS DE REALIZADA LA INSPECCIÓN Y ANALIZADO EL MERCADO DE BIENES SIMILARES, SE ESTIMA QUE EL VALOR DE MERCADO MAS PROBABLE ES EL ESTIMADO. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO ZONA DE USO COMERCIAL CON BUENA DEMANDA.

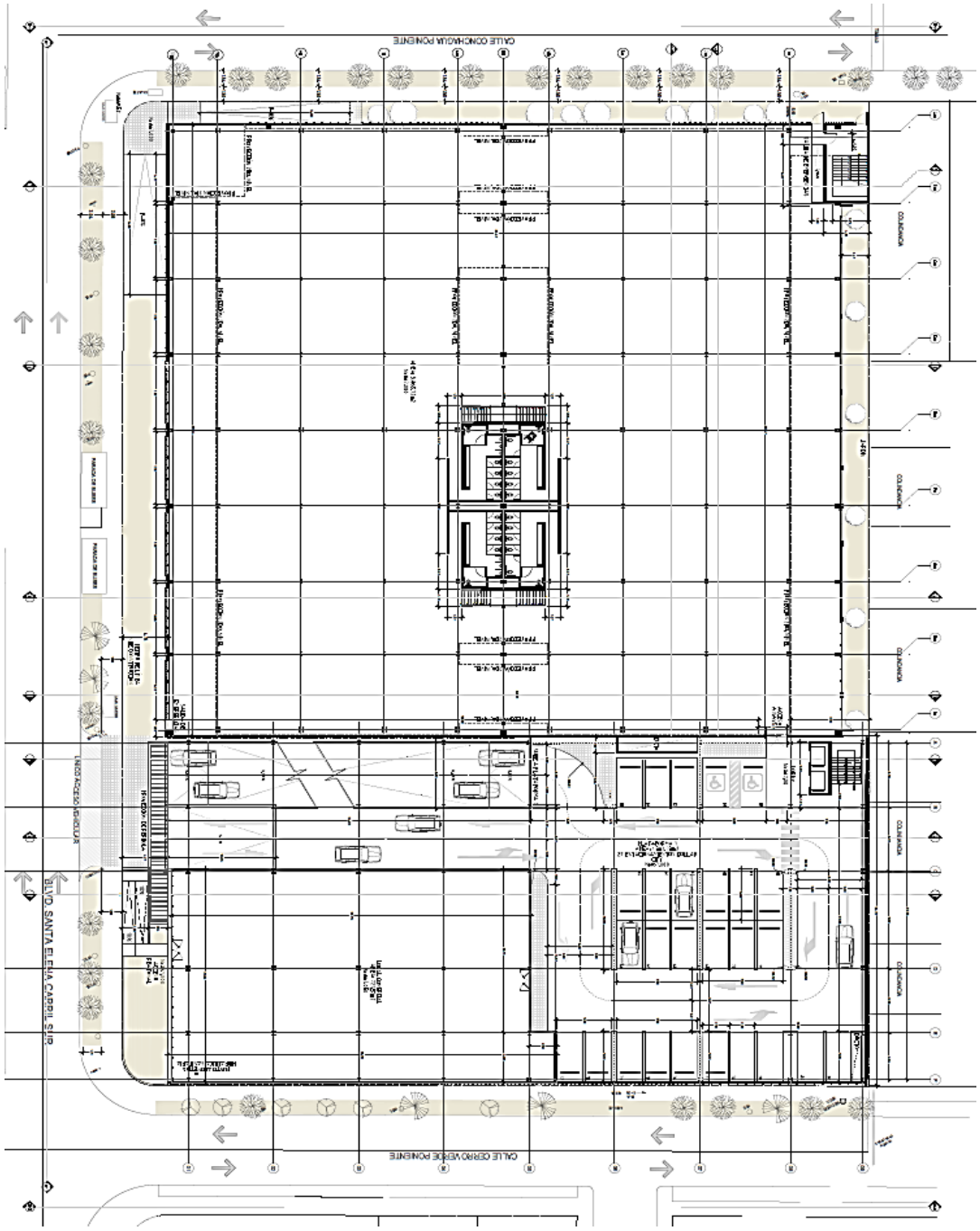
"El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación".

Ing. MSc. Julio Antonio Espinoza
Representante Legal
GEOTERRA INGENIEROS S. A. DE C. V.
Sociedad Regional de Valoración.

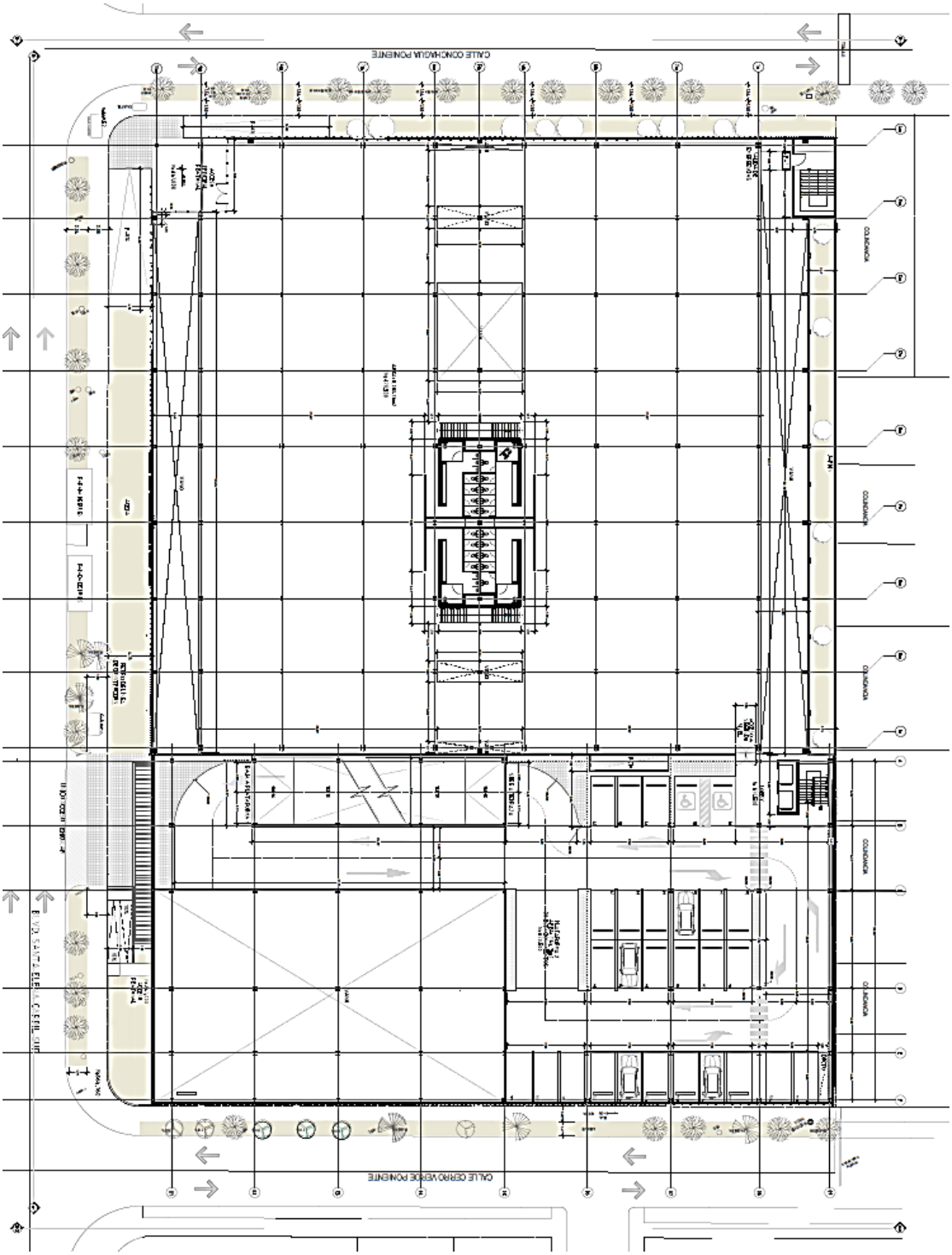
PLANO DE CONSTRUCCIONES



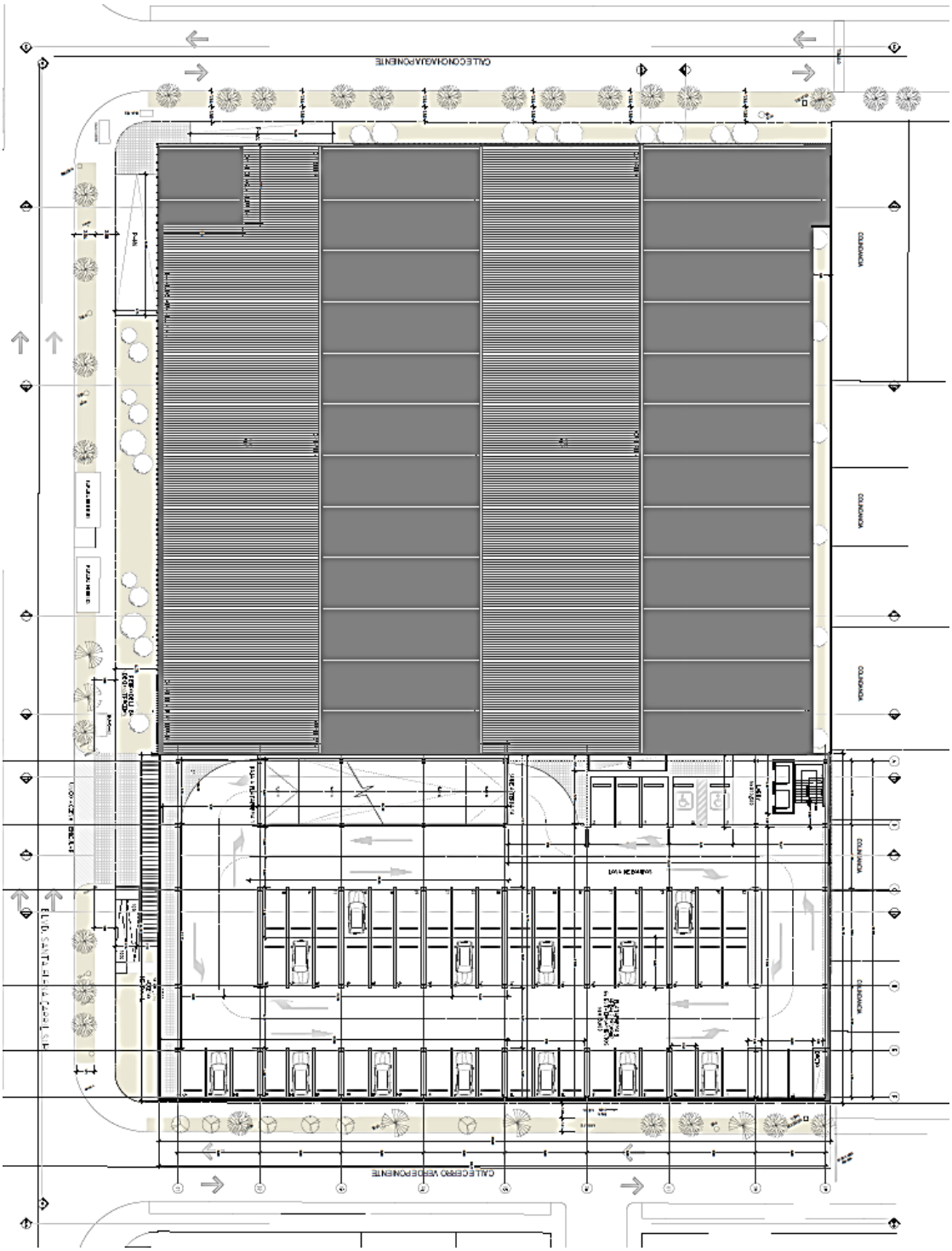
PLANO DE CONSTRUCCIONES



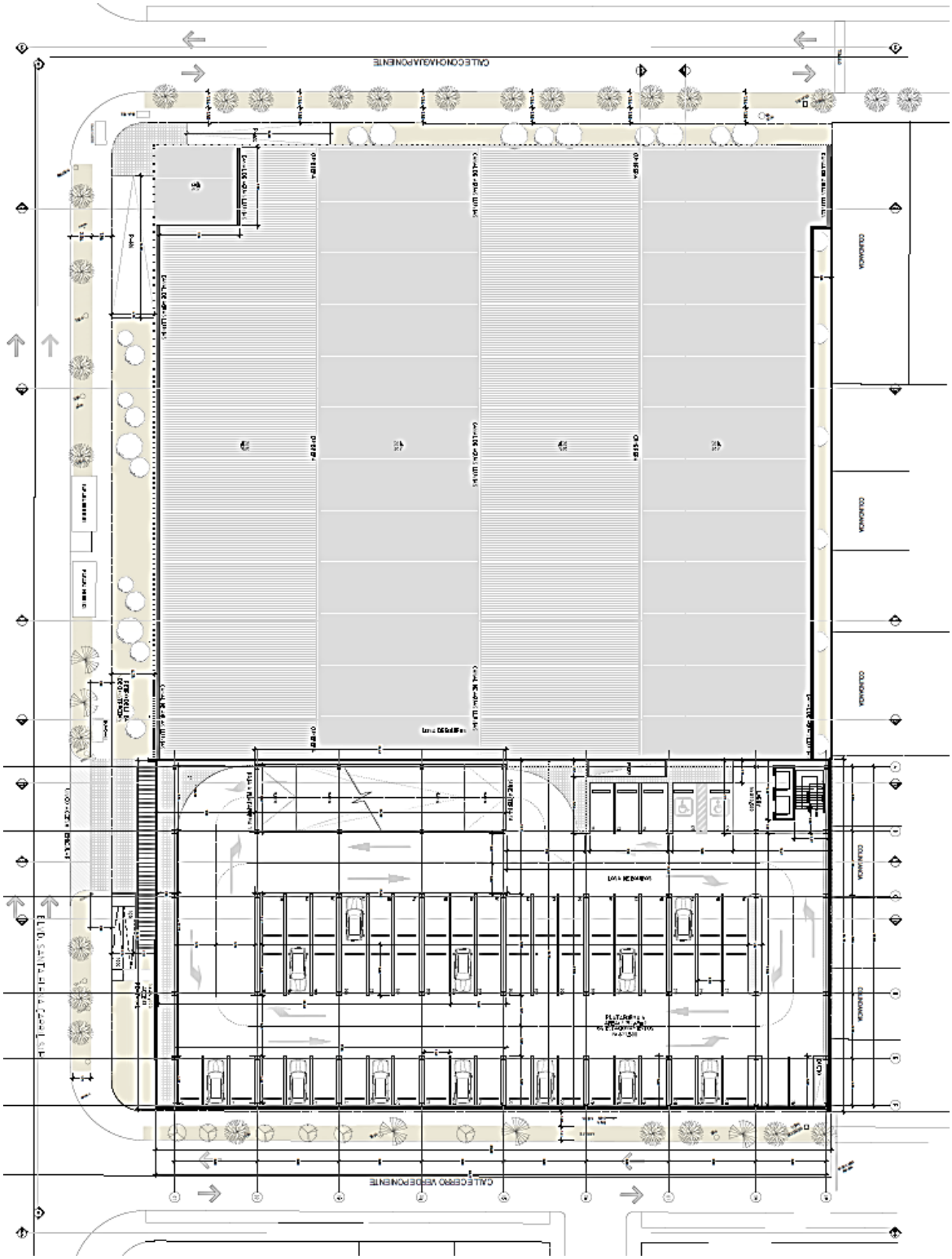
PLANO DE CONSTRUCCIONES



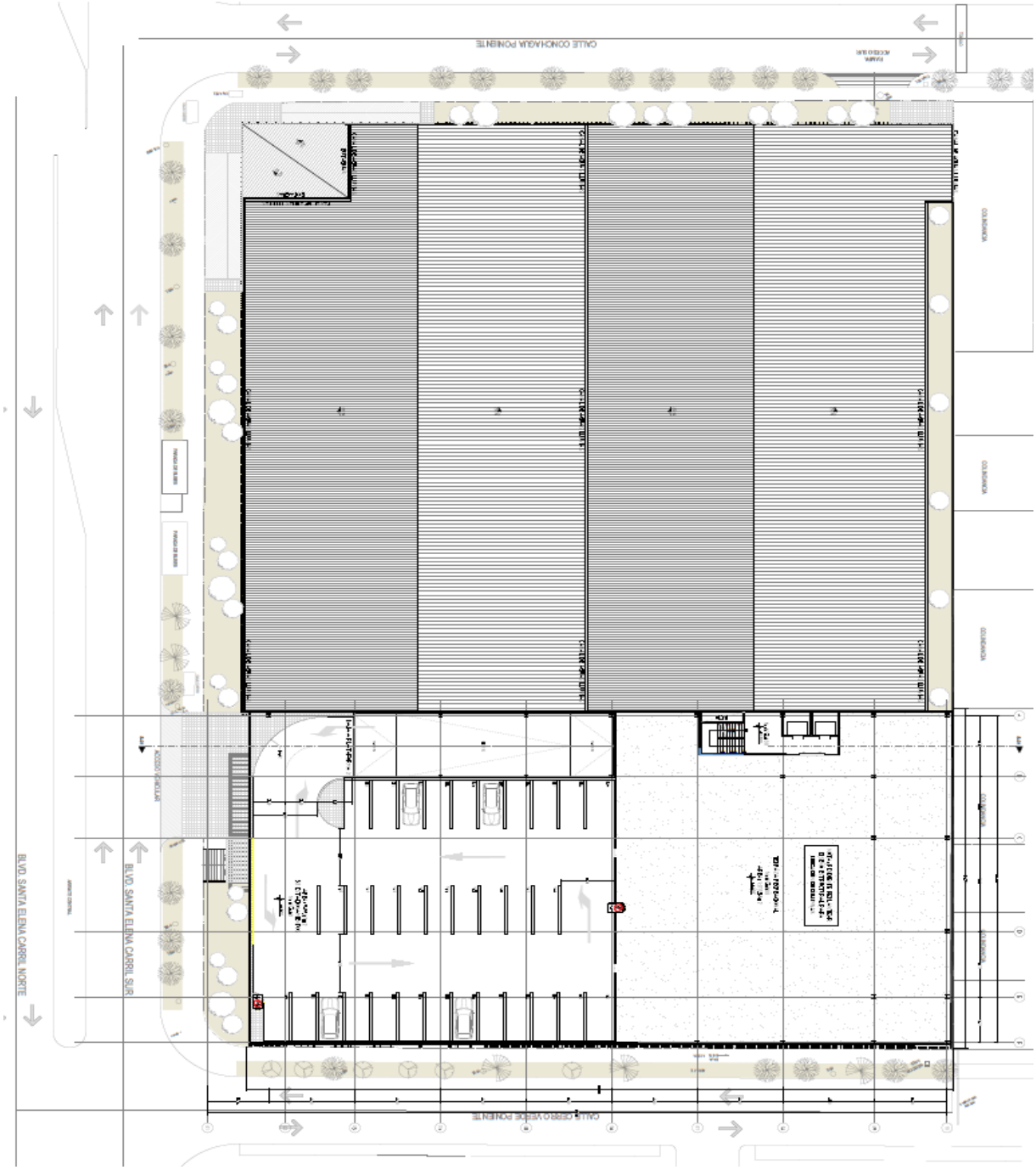
PLANO DE CONSTRUCCIONES



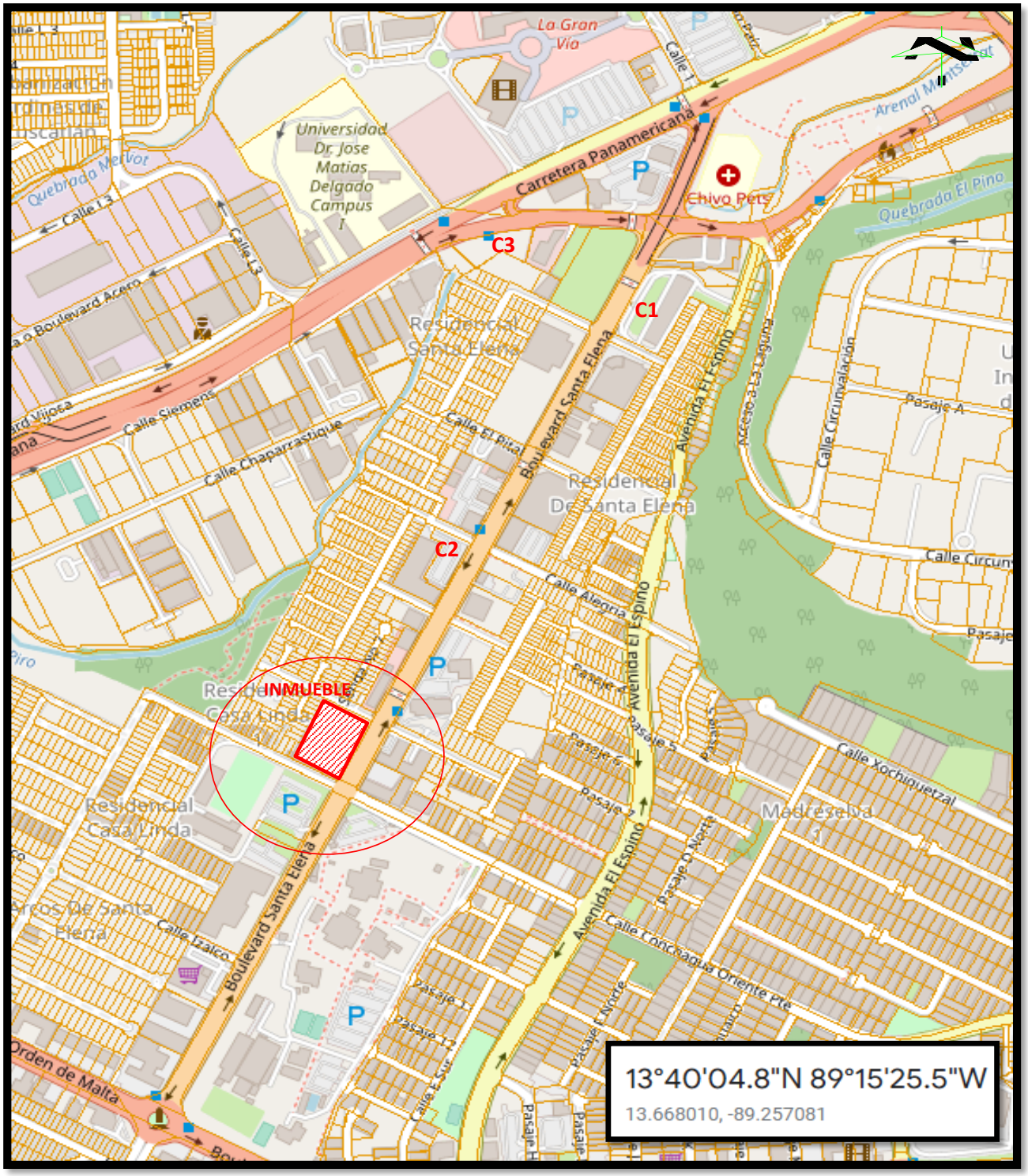
PLANO DE CONSTRUCCIONES



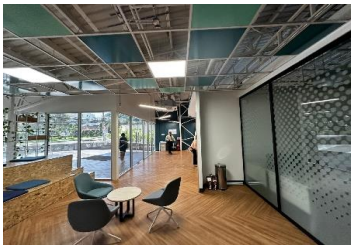
PLANO DE CONSTRUCCIONES

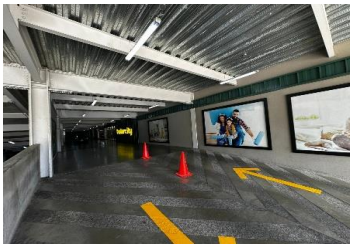
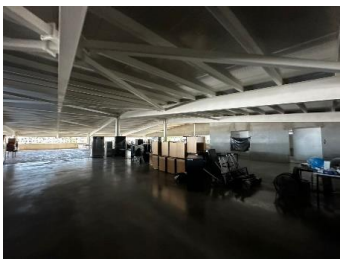


PLANO DE UBICACIÓN SUJETO Y COMPARABLES



FOTOGRAFÍAS 1





FOTOGRAFÍAS 2