

INFORME DE AVALÚO

SOLICITANTE: HENCORP VALORES, LTDA.

PROPIETARIO: HENCORP VALORES, LIMITADA TITULARIZADORA PARA EL FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCION CERO TRES - FTIHVCD CERO TRES con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD

DIRECCIÓN: FINCA DENOMINADA SUAREZ (PORCION DESMEMBRADA), NEJAPA, SAN SALVADOR.

RESUMEN DE VALORES

EL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO ES:	\$ 3,625,000.00
EL VALOR DEPRECIADO DE LAS CONSTRUCCIONES ES:	\$ 6,339,965.10
EL VALOR RAZONABLE CALCULADO ES:	\$ 9,964,965.10
EL VALOR DE MERCADO ESTIMADO DE LA PROPIEDAD ES:	\$ 9,965,000.00

NOVIEMBRE, 2025

INFORME DE VALUACION

FECHA DE AVALÚO: 31/10/2025

CÓDIGO: VPA10112502JE

PRESENTADO A:

HENCORP VALORES, LTDA.

ESTE AVALÚO ES:

ACTUALIZACION

1.0 GENERALES DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: HENCORP VALORES, LTDA.

PROPIETARIO: HENCORP VALORES, LIMITADA TITULARIZADORA PARA EL FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCION CERO TRES - FTIHVCD CERO TRES con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD

DIRECCIÓN LEGAL: SITUADO EN FINCA DENOMINADA SUAREZ (PORCION DESMEMBRADA), FINCA DENOMINADA SUAREZ, CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRAFICA DE NEJAPA, SAN SALVADOR.

DIRECCIÓN ACTUAL: FINCA DENOMINADA SUAREZ (PORCION DESMEMBRADA), NEJAPA, SAN SALVADOR.

USO DEL INMUEBLE: INDUSTRIAL MATRICULA N°: VER CUADRO DE AREAS DEPARTAMENTO SAN SALVADOR

TIPO DE INMUEBLE:	ATÍPICO
DOCUMENTO VISTO:	SE CONTO CON COPIA DE COMPRAVENTA DE FECHA 02/06/2022, CERTIFICACION EXTRACTADA 09/10/2025 Y PLANOS DEL INMUEBLE.
GRAVAMENES:	CONSTITUCION DE ARRENDAMIENTO. un monto de *** 9,270,622.26 Dólares, equivalentes a 81,117,944.78 Colones ***. para un Plazo de (Meses), CONSTITUCION DE ARRENDAMIENTO Notario/Funcionario ZAVALETA NOVA, MORENA GUADALUPE. Bajo el asiento de Inscripción número 15 de Matrícula 60106606-00000.
GRAVAMENES:	CONSTITUCION DE ARRENDAMIENTO. un monto de *** 9,270,622.26 Dólares, equivalentes a 81,117,944.78 Colones ***. para un Plazo de (Meses), CONSTITUCION DE ARRENDAMIENTO Notario/Funcionario ZAVALETA NOVA, MORENA GUADALUPE. Bajo el asiento de Inscripción número 14 de Matrícula 60109525-00000
VALOR EN LIBROS:	NO DISPONIBLE
INSUMOS UTILIZADOS:	DISTANCIÓMETRO, GPS, PLANOS Y CAMARA FOTOGRÁFICA.

2.0 DEFINICIONES Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

FINALIDAD DEL AVALÚO: La finalidad del avalúo es para estimar el valor razonable de mercado 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 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.**NORMATIVA QUE CUMPLE ESTE AVALÚO:** Este avalúo cumple con la norma nacional NRP-27 de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) de El Salvador y con las Normas Internacionales de Valuación IVSC, especialmente con la Aplicación Internacional de Valuación 2 (IVA 2), que se refiere a la Valuación para la concesión de Prestamos con Garantía.

3 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

Nº	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	ÁREA (v ²)	ÁREA EN Mz.	MATRICULA N°
1	PORCION N° 1	30,488.97	43,623.62	4.36	60109525-00000
2	PORCION N° 2	3,178.50	4,547.80	0.45	60106606-00000

Área Superficial Inscrita :	33,667.47	m ²	EQUIVALENTES A =	48,171.42	v ²
Área Campo:	33,667.47	m ²	EQUIVALENTES A =	48,171.42	v ²
Área a Valuar:	33,667.47	m ²	EQUIVALENTES A =	48,171.42	v ²

OBSERVACIONES: EL TERRENO ES DE FORMADO POR DOS PORCIONES DE FORMA IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZOS RECTOS Y CURVOS, LA TOPOGRAFÍA ES PLANA, POSEEN UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL INSCRITA DE 33,667.47 m². DEBIDO A LA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DEL INMUEBLE NO SE PUEDE MEDIR CON MÉTODOS CONVENCIONALES. EL VALUADOR NO SE HACE RESPONSABLE POR DIFERENCIAS ENTRE EL ÁREA REAL Y REGISTRAL.

4.0 DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES Y ACABADOS

ÁREA CONSTRUIDA (m ²):	VUT	EDAD	EDAD. REMOD.	EDAD. EFECT. RE.	CONSERVACIÓN	FACTOR "Q"	% REMODE.	
OFICINAS 2 NIVELES	496.50 m ²	75 años	2 años	0 años	2 años	BUENO	0.9968	0.00%
NAVE	7,766.60 m ²	75 años	2 años	0 años	2 años	BUENO	0.9968	0.00%
AREAS DE APOYO	993.66 m ²	65 años	2 años	0 años	2 años	BUENO	0.9968	0.00%
AREA RECREATIVA (1,758.15 m ²)	m ²	65 años	2 años	0 años	2 años	BUENO	0.9968	0.00%
CIRCULACION (4,500.00 m ²)	m ²	65 años	2 años	0 años	2 años	BUENO	0.9968	0.00%
TAPIALES (1,240.00 m ²)	m ²	65 años	2 años	0 años	2 años	BUENO	0.9968	0.00%
CISTERNA	m ²	65 años	2 años	0 años	2 años	BUENO	0.9968	0.00%

TOTAL: 9,256.76 m²

SISTEMA CONSTRUCTIVO: ESTRUCTURA METÁLICA **NIVELES:** 1 Y 2 **TIPO DE ESTRUCTURA:** ESTRUCTURA METÁLICA

PISOS: SON DE CONCRETO INDUSTRIAL DE ALTO TRAFICO. ADEMAS DE PISOS CERAMICOS EN AREAS DE OFICINAS.

PAREDES: SON DE BLOQUE DE CONCRETO VISTA Y PINTADO CON REMATE DE LAMINA TROQUELADA. DENTRO DE AREAS DE AOFICINA PAREDES DE BLOQUES DE CONCRETO REPELLADAS, AFINADAS Y PINTADAS CON REFUERZOS ESTRUCTURALES DE BASTONES DE ACERO.

CIELOS: LOSETAS ACUSTICA ARMSTRONG SUSPENDIDA EN RIOSTRA DE ALUMINIO, ADEMAS DE TABLAROCA PASTEADA Y PINTADA.

TECHOS: SON DE LAMINA TROQUELADA TIPO INDUSTRIAL.

PUERTAS: DE LAMINA METALICA CON MARCOS ANGULARES DE HIERRO, VIDRIO CON MARCOS DE ALUMINIO.

VENTANAS: VIDRIO FIJO TIPO PANORAMICAS.

AMBIENTES: **LA CONSTRUCCIÓN CONSTA DE:** AREA DE NAVE INDUSTRIAL, MUELLES DE CARGA, OFICINAS, CUARTO DE MAQUINAS, CASETA DE VIGILANCIA, CUARTO DE MOTORISTAS.

ÁREA CONSTRUIDA A VALUAR: 9,256.76 m²

5.0 INSTALACIONES SANITARIAS Y ACCESORIOS

BAÑOS:	SI POSEE	ENCHAPES:	SI POSEE	GRIFERÍA:	ESTANDAR
SUB ESTACIÓN:	SI POSEE	PARQUEO:	SI POSEE	PLANTA DE TRATAMIENTO:	-
CASETA DE SEGURIDAD:	SI POSEE	AIRE ACONDICIONADO:	SI POSEE	OTROS:	-

6.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

TIPO DE ACCESO:	EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE CALLES DE RODAJE DE CONCRETO HIDRÁULICO LAS CUALES SE ENCUENTRAN EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO.
SERVIDUMBRES:	NO POSEE.
ASPECTOS AMBIENTALES:	NO SE HAN PRESENTADO POR PARTE DE LAS AUTORIDADES RESTRICCIONES AMBIENTALES O RIESGOS FÍSICOS RECIENTES EN LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD VALUADA.
USO DEL SUELO:	EL USO DEL SUELO EN LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD ES COMERCIAL, NO EXISTEN ZONAS AGRÍCOLAS, CULTIVOS PERMANENTES O ZONAS ECOLÓGICAS CERCA DE LA PROPIEDAD.
RIESGOS FUNDAMENTADOS:	NO SE OBSERVARON FACTORES EXTERNOS O RIESGOS QUE AFECTEN EL VALOR DE LA PROPIEDAD.

INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO

SERVICIOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD

TIPO DE ACCESO:	CONCRETO HIDRÁULICO	AGUA POTABLE:	SI POSEE
ACERA:	NO 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):

CIUDAD MAS PRÓXIMA:	NEJAPA	CENTRO URBANO:	1.00	Kms.
DISTANCIA:	1.00	Kms	TRANSPORTE PUBLICO:	150.00
CARRETERA MAS PRÓXIMA:	C. NUEVA A QUEZALTEPEQUE	mts.	ZONAS COMERCIALES:	4,500.00
				mts.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD SE CLASIFICA COMO URBANA DE USO INDUSTRIAL CON PLUSVALÍA ESTABLE.

FACTORES POSITIVOS: INMUEBLE UBICADO EN ZONA DE ALTA DEMANDA DE USO INDUSTRIAL, CON BUENAS VÍAS DE COMUNICACIÓN.

FACTORES NEGATIVOS: NO SE OBSERVARON.

USO ACTUAL DEL INMUEBLE: BODEGA INDUSTRIALES Y OFICINAS.

7.0 OBSERVACIONES GENERALES

1º) EL VALOR DE MERCADO 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.

2º) 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.

3º) EQUIPOS, MUEBLES Y ACCESORIOS MÓVILES NO HAN SIDO CONSIDERADOS EN EL AVALÚO. LA COMERCIALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD EN LAS CONDICIONES ACTUALES SE CONSIDERA NORMAL. **SE RECOMIENDA SOLICITAR LA RECEPCION FINAL DE OBRA Y EL PERMISO DE HABITAR.**

4º) EL VALUADOR NO HA REALIZADO PRUEBAS DE INGENIERÍA NI DE RESISTENCIA DE MATERIALES, POR LO QUE NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR LA ESTABILIDAD ESTRUCTURAL DE LA CONSTRUCCIÓN.

NOTA DE EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Por medio de la presente, se deja constancia de que el avalúo realizado tiene como único propósito la estimación del valor del bien en cuestión. Dicho avalúo no constituye, en ninguna circunstancia, una inspección de ingeniería sobre la calidad de los materiales empleados, los procedimientos constructivos utilizados, la resistencia estructural, ni la existencia de vicios ocultos o daños previos no visibles en la estructura.

En consecuencia, el valuador queda exento de toda responsabilidad respecto a cualquier defecto, deficiencia o falla que pudiera encontrarse posteriormente en la edificación, así como de cualquier consecuencia derivada de los aspectos mencionados anteriormente. La estimación del valor del bien no implica certificación, ni garantía sobre la integridad estructural, seguridad o adecuación de las obras realizadas.

El avalúo solo expresa la estimación de un valor de mercado, considerando que el bien no tiene ningún problema estructural, legal, ni de cimentaciones. Por lo que la inspección es únicamente visual, y probablemente algunos elementos de retención o soporte no estan valorados por separado, sino que estan integrados al valor de mercado.

Se recomienda a los interesados realizar las inspecciones técnicas y estudios adicionales pertinentes a fin de contar con información completa y detallada sobre la condición del inmueble, para fines de aseguramiento.

8.0 AVALUO DEL TERRENO (METODO COMPARATIVO).

DESCRIPCIÓN:	SUJETO:	COMPARABLES		
		1	2	3
UBICACIÓN:	FINCA DENOMINADA SUAREZ (PORCIÓN DESMEMBRADA), NEJAPA, SAN SALVADOR.	CANTÓN JOYA GALANA, POLIGONO 1, NUMERO S/N, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR	CANTÓN LAS DELICIAS, CANTÓN LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR	CARRETERA A QUEZALTEPEQUE, NUMERO S/N, FINCA APACHULCO, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR
CLASE DE INMUEBLE:	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO
ÁREA DE TERRENO:	33,667.47 m ²	81,063.00 m ²	61,301.06 m ²	22,136.65 m ²
FRENTE LOTE:	150.00 m	250.00 m	200.00 m	120.00 m
FONDO LOTE:	224.45 m	324.25 m	306.51 m	184.47 m
PERÍMETRO:	748.90 m	1,148.50 m	1,013.01 m	608.94 m
FECHA:		11/11/2025	11/11/2025	11/11/2025
VALOR COTIZADO (USD):		\$8,700,000.00	\$6,550,000.00	\$3,250,000.00
VALOR AJUSTADO (USD):		\$8,004,000.00	\$6,026,000.00	\$2,990,000.00
P. UNITARIO TOTAL/ m ² :		\$98.74 /m ²	\$98.30 /m ²	\$135.07 /m ²
CONDICIONES DE OFERTA:		COMPRA	OFERTA	OFERTA
REFERENCIA:		PROPIETARIO	PROPIETARIO	COMERCIALIZADOR
	FACTORES	FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACIÓN		
		1	2	3
	ÁREA	1.1015	1.0618	0.9549
	FRENTE	0.9454	0.9689	1.0248
	FONDO	0.9603	0.9663	1.0218
	REGULARIDAD	1.0000	1.0000	1.0000
	NIVEL	1.0000	1.0000	1.0000
	UBICACIÓN	1.0000	1.0000	0.9369
	COMERCIALIZACIÓN	1.0000	1.0000	1.0000
	TIPO DE VÍA	1.0000	1.0000	1.0000
	RIESGO INMOBILIARIO	1.0000	1.0000	1.0000
	FACTORES DE AJUSTE	1.0000	0.9940	0.9369
	VALOR / m ² HOMOLOGADO=	98.74 /m ²	97.71 /m ²	126.55 /m ²
	VALOR PROMEDIO / m ² HOMOLOGADO=	\$107.67 /m ²		
	VALOR / m ² CALCULADO=	\$107.67 /m ²		
	VALOR TOTAL HOMOLOGADO=	\$3,624,859.95		
	VALOR CALCULADO=	\$3,624,976.49		
	VALOR DE MERCADO DEL TERRENO=	\$3,625,000.00		

VALOR DE MERCADO DEL TERRENO: TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL 00/100 DOLARES

9.0 AVALÚO MÉTODO DEL COSTO (VALOR RAZONABLE DE MERCADO).

CALCULO DE VALORES UNITARIOS

CONSTRUCCIÓN												
DESCRIPCIÓN	VRN	VUT	EDAD	E. REM.	% REM.	FE	FD	Fre	FFu	FEc	VNR	VUR
OFICINAS 2 NIVELES	\$950.00	75	2	0	0.00%	0.9968	0.9906	0.9906	1.0000	0.9500	\$893.98	71
NAVE	\$650.00	75	2	0	0.00%	0.9968	0.9906	0.9906	1.0000	0.9500	\$611.67	71
AREAS DE APOYO	\$550.00	65	2	0	0.00%	0.9968	0.9892	0.9892	1.0000	0.9500	\$516.85	61
AREA RECREATIVA (1,758.15 m ²)	\$150,000.00	65	2	0	0.00%	0.9968	0.9892	0.9892	1.0000	0.9500	\$140,958.11	61
CIRCULACION (4,500.00 m ²)	\$450,000.00	65	2	0	0.00%	0.9968	0.9892	0.9892	1.0000	0.9500	\$422,874.33	61
TAPIALES (1,240.00 m ²)	\$55,000.00	65	2	0	0.00%	0.9968	0.9892	0.9892	1.0000	0.9500	\$51,684.64	61
CISTERNA	\$17,450.00	65	2	0	0.00%	0.9968	0.9892	0.9892	1.0000	0.9500	\$16,398.13	61

CALCULO DE VALORES TOTALES

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN m ²		ÁREA EN v ²		VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
TERRENO:	33,667.47	m ²	EQUIVALENTES A	48,171.42	v ²	\$75.25	\$3,625,000.00
TOTAL TERRENO:	33,667.47				VALOR DEL TERRENO:	\$3,625,000.00	
DESCRIPCIÓN	ÁREA DE MODULO:		VRN	VNR	VALOR NUEVO	VALOR ACTUAL	
OFICINAS 2 NIVELES	496.50	m ²	\$950.00	\$893.98	\$471,675.00	\$443,862.69	
NAVE	7,766.60	m ²	\$650.00	\$611.67	\$5,048,290.00	\$4,750,617.61	
AREAS DE APOYO	993.66	m ²	\$550.00	\$516.85	\$546,513.00	\$513,569.59	
AREA RECREATIVA (1,758.15 m ²)		m ²	\$150,000.00	\$140,958.11	\$150,000.00	\$140,958.11	
CIRCULACION (4,500.00 m ²)		m ²	\$450,000.00	\$422,874.33	\$450,000.00	\$422,874.33	
TAPIALES (1,240.00 m ²)		m ²	\$55,000.00	\$51,684.64	\$55,000.00	\$51,684.64	
CISTERNA		m ²	\$17,450.00	\$16,398.13	\$17,450.00	\$16,398.13	
TOTAL:	9,256.76	m ²		TOTALES:	\$6,738,928.00	\$6,339,965.10	
VALOR RAZONABLE DE MERCADO =						\$9,964,965.10	
VALOR ESTIMADO DE LA PROPIEDAD =						\$9,965,000.00	

VALOR RAZONABLE DE MERCADO: NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL 00/100 DOLARES

10.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN)

EL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO ES:	\$3,625,000.00
EL VALOR DEPRECIADO DE LAS CONSTRUCCIONES ES:	\$6,339,965.10
EL VALOR RAZONABLE CALCULADO ES:	\$9,964,965.10
EL VALOR DE MERCADO ESTIMADO DE LA PROPIEDAD ES:	\$9,965,000.00

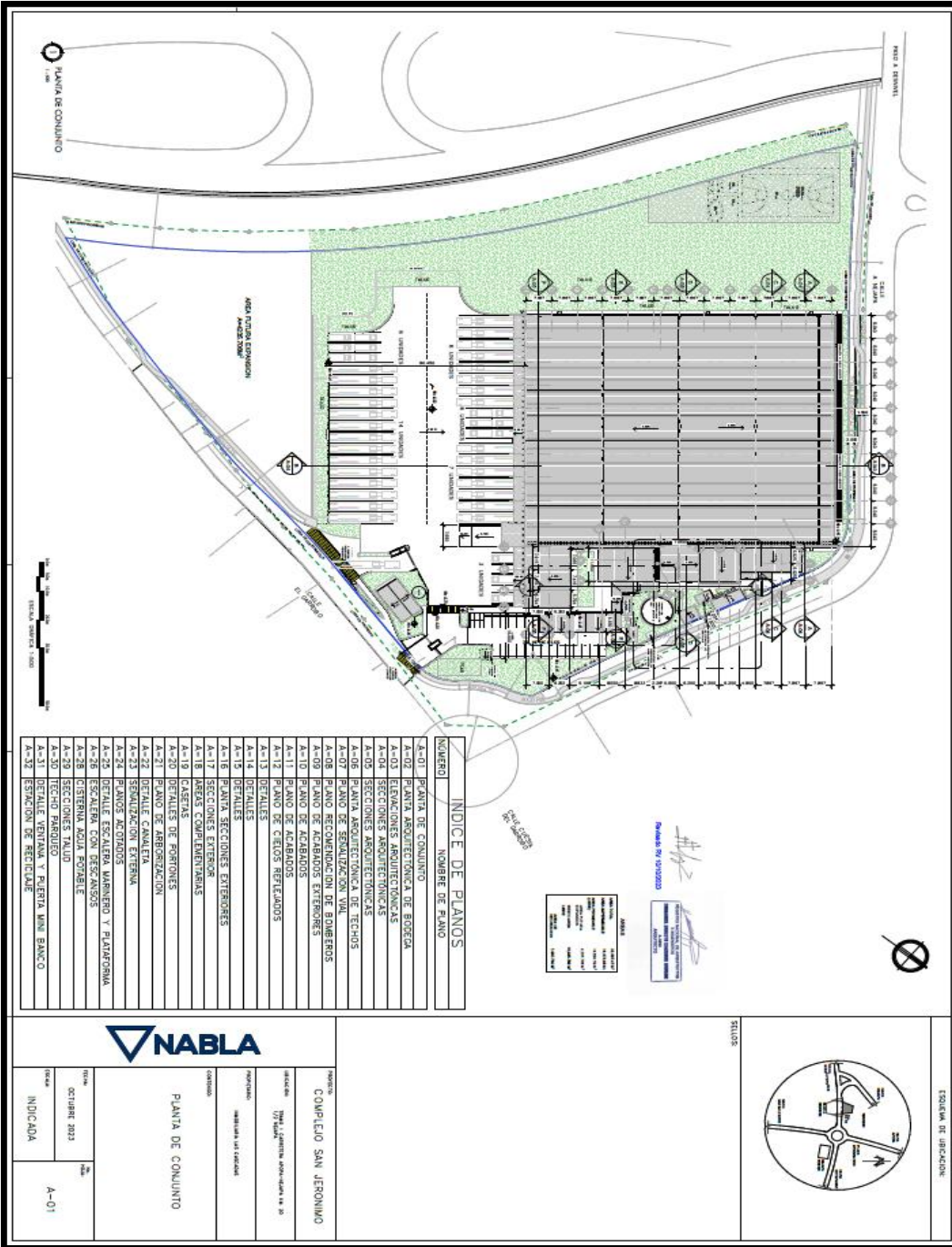
**CONCLUSIÓN DEL
VALOR:**

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 INDUSTRIAL, ACTUALMENTE EN CRECIMIENTO SOSTENIDO Y DE ALTA DEMANDA. **EL AVALÚO ES DE UN INMUEBLE ATÍPICO, ES DECIR QUE ES UNA PROPIEDAD QUE NO CUENTA CON COMPARABLES DIRECTOS DE MERCADO, POR LO QUE LA ESTIMACION DEL VALOR DE LA TIERRA SE HARÁ UTILIZANDO EL ENFOQUE DE MERCADO Y EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES SE REALIZARA UTILIZANDO EL ENFOQUE DE COSTOS.**

"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 REGIONAL DE AVALUOS S. A. DE C. V.
PV 00032021
Sociedad Regional de Valoración

PLANO DE CONSTRUCCIONES



INDICE DE PLANOS

NUMERO	NOMBRE DE PLANO
A-01	PLANTA DE CONJUNTO
A-02	PLANTA ARQUITECTONICA DE BORDA
A-03	ELECCIONES ARQUITECTONICAS
A-04	SECCIONES ARQUITECTONICAS
A-05	SECCIONES ARQUITECTONICAS
A-06	PLANTA ARQUITECTONICA DE TECHOS
A-07	PLANO DE SEÑALIZACION VIA
A-08	PLANO RECOMENDACION DE BOMBIEROS
A-09	PLANO DE ACERADOS
A-10	PLANO DE ACERADOS
A-11	PLANO DE ACERADOS
A-12	PLANO DE CIELOS RELEANDOS
A-13	DETALLES
A-14	DETALLES
A-15	DETALLES
A-16	PLANTA SECCIONES EXTERIORES
A-17	SECCIONES EXTERIOR
A-18	SECCIONES EXTERIOR
A-19	SECCIONES EXTERIOR
A-20	SECCIONES EXTERIOR
A-21	SECCIONES EXTERIOR
A-22	SECCIONES EXTERIOR
A-23	SECCIONES EXTERIOR
A-24	SECCIONES EXTERIOR
A-25	SECCIONES EXTERIOR
A-26	SECCIONES EXTERIOR
A-27	SECCIONES EXTERIOR
A-28	SECCIONES EXTERIOR
A-29	SECCIONES EXTERIOR
A-30	SECCIONES EXTERIOR
A-31	SECCIONES EXTERIOR
A-32	SECCIONES EXTERIOR

PROYECTO:
COMPLEJO SAN JERONIMO

CLIENTE:
INSTITUCION EDUCATIVA SAN JERONIMO

PROYECTADO POR:
ARQUITECTA ANA MARIA GONZALEZ

CONTENIDO:
PLANTA DE CONJUNTO

FECHA:
OCTUBRE 2023

INDICADA:
A-01

ESCALA DE DIRECCIONES

ESTILO 2



CERTIFICACION EXTRACTADA



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 06202500172860

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 60106606-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 3178.5 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en INMUEBLES EN SAN SALVADOR NEJAPA PORC. NORTE, INMUEBLES EN SAN SALVADOR NEJAPA, correspondiente a la ubicación geográfica de CONACASTE, NEJAPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. HENCORP VALORES, LIMITADA TITULARIZADORA PARA EL FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCION CERO TRES - FTIIVCD CERO TRES con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE ARRENDAMIENTO. un monto de *** 9,270,622.26 Dólares, equivalentes a 81,117,944.78 Colones ***. para un Plazo de (Meses), CONSTITUCION DE ARRENDAMIENTO Notario/Funcionario ZAVALETA NOVA, MORENA GUADALUPE. Bajo el asiento de Inscripción número 15 de Matrícula 60106606-00000

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de Víctor Manuel Lopez Santamaría, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 17:03:10, del día nueve de octubre de dos mil veinticinco .

Derechos: \$ 8.86



Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
09/10/2025 17:03:11

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: <https://vol.uanotaca.com/tes>

CERTIFICACION EXTRACTADA



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 06202500172860

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 60109525-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 30488.97 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en FINCA DENOMINADA SUAREZ (PORCION DESMEM), FINCA DENOMINADA SUAREZ, correspondiente a la ubicación geográfica de NEJAPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. HENCORP VALORES, LIMITADA TITULARIZADORA PARA EL FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCION CERO TRES - FTIHVCD CERO TRES con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE ARRENDAMIENTO. un monto de *** 9,270,622.26 Dólares, equivalentes a 81,117,944.78 Colones ***. para un Plazo de (Meses), CONSTITUCION DE ARRENDAMIENTO Notario/Funcionario ZAVALA NOVA, MORENA GUADALUPE. Bajo el asiento de Inscripción número 14 de Matrícula 60109525-00000

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de Victor Manuel Lopez Santamaria, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 17:10:07, del día nueve de octubre de dos mil veinticinco .

Derechos: \$ 8.86



Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
09/10/2025 17:10:07

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: <https://vot.uanatac.com/ves>

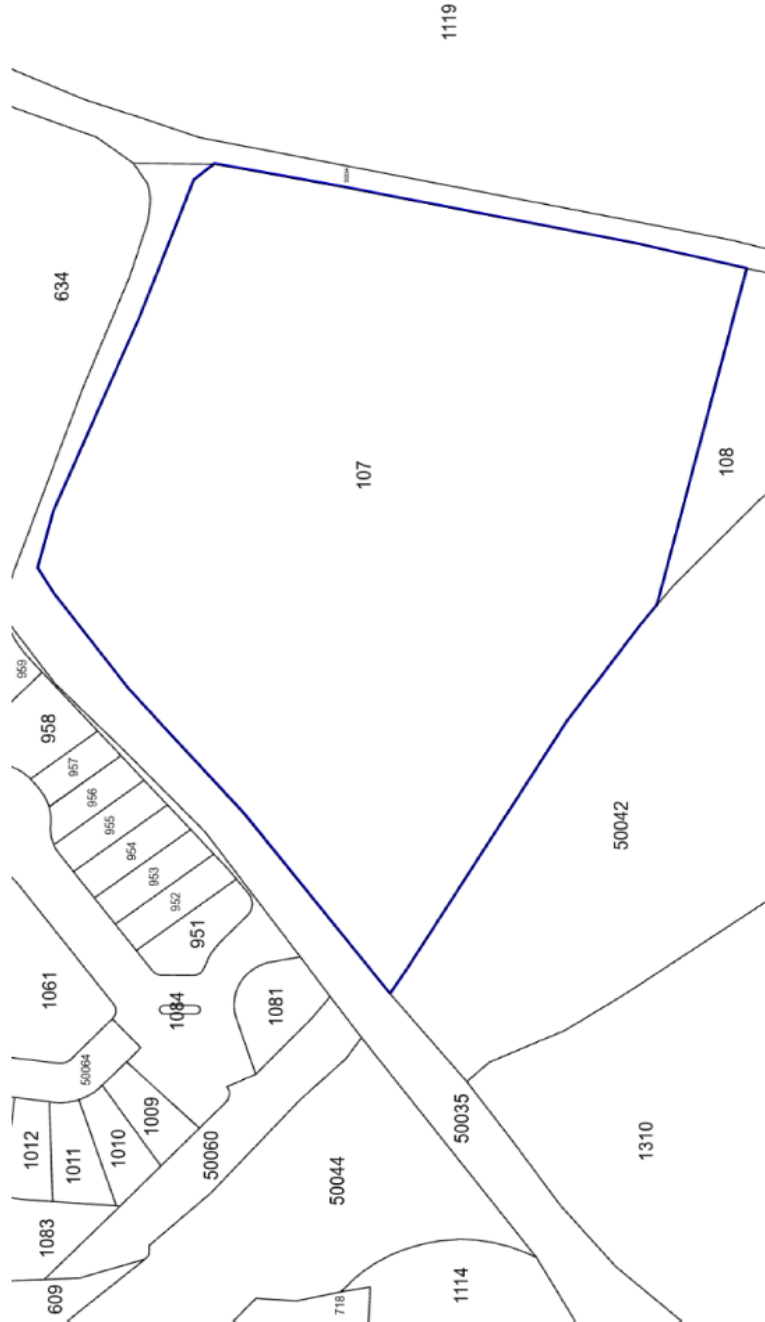


UBICACIÓN CATASTRAL



No. de Transacción
062025079966

UBICACIÓN CATASTRAL



Mapa / Parcela

0609R11-107

Área

30681,9193 m2

Perimetro

700,9413 m

Fecha de elaboración: 31/10/2025, 10:59:41

Página 1 / 2

UBICACIÓN CATASTRAL

 UBICACIÓN CATASTRAL		No. de Transacción 062025079966
Mapa / Parcela	0809R11-107	Área 30681.9193 m2 Perímetro 700.9413 m
Uso	EXPLOTACION	
Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC	(60127293-00000)RAJAC, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - RAJAC, S.A. DE C.V.	
Libro / ins y otros	SIRyC -> 60127293-00000 ;	
Propietario / Poseedor / Ocupante		
Frentes	50034(C) LONG=155.92 mts;50035(C) LONG=298.47 mts; suma=454.39 mts	
Cta Alcaldía		
Dirección	CANTON CONACASTE, CTON CONACASTE, NEJAPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR	
Colindantes	0809R11(50042) 0809R11(108) PORTAL MENDOZA, MARIA ANTONIA 0809R11(50034) 0809R11(50035)	
Antecedente Catastral		
Otros datos	Categoría: 10:RELACION FICHA 109 PARCELA DIVISION POR BIEN NACIONAL (CALLE). CONCURRE CATEGORIA 07 Y 09.;	

NOTA:

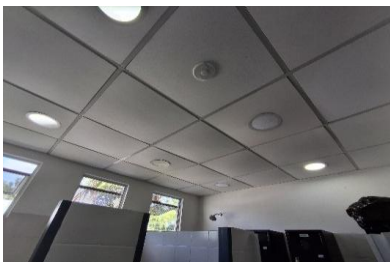
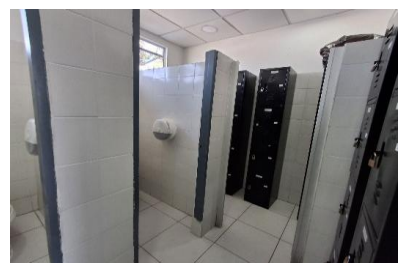
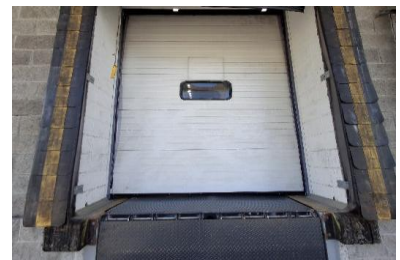
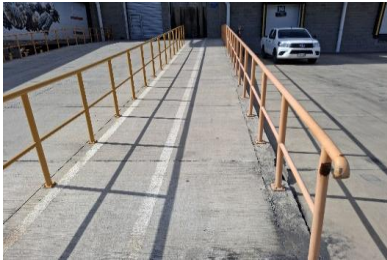
Las medidas que Catastro proporciona, están dentro de tolerancia por el método para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Límites Municipales y/o Departamentales"



**Instituto Geográfico y del
Catastro Nacional
Centro Nacional de Registros**
31/10/2025 10:59:42

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: <https://vcl.uanetaca.com/es>

FOTOGRAFÍAS 1



FOTOGRAFÍAS 2

