



## INFORME DE AVALUO

**SOLICITANTE:** FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC 01

**PROPIETARIO:** HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA PARA EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO - FTIHVCE CERO UNO con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

**DIRECCION:** NUMERO S/N, PORCIÓN SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN, NUEVO CUSCATLAN, LA LIBERTAD

### RESUMEN DE VALORES

EL VALOR DE COSTO ES:	\$ 27,100,000.00
EL VALOR DE MERCADO ES:	\$ 27,100,000.00

OCTUBRE, 2025

## INFORME DE VALUACION

FECHA DE AVALUO: 31/10/2025

CÓDIGO: VPA31102503JE

PRESENTADO A:

### FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC 01

ESTE AVALÚO ES: ACTUALIZACION

### 1.0 GENERALES DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC 01

PROPIETARIO: HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA PARA EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO - FTIHVCE CERO UNO con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

DIRECCIÓN LEGAL: PORCIÓN S/N SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN DE LA FINCA SANTA ELENA, AVENIDA BELLA VISTA -CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE NUEVO CUSCATLAN, LA LIBERTAD.

DIRECCIÓN ACTUAL: NUMERO S/N, PORCIÓN SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN, NUEVO CUSCATLAN, LA LIBERTAD

<b>CLASIFICACIÓN:</b>	<b>COMERCIAL</b>	MATRICULA : 30252673-00000 Y 30326980-00000	DEPARTAMENTO LA LIBERTAD
<b>DOCUMENTO VISTO:</b>	SE CONTO CON CERTIFICACIONES EXTRACTADAS DE FECHA 02/07/2025. PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE OPAMSS, SEGÚN EXPEDIENTE No. 0346 Y RESOLUCIÓN No. 0346-2023 ADEMÁS DE UBICACIONES CATASTRALES.		
<b>GRAVÁMENES:</b>	NO POSEE.		
<b>RESTRICCIONES DEL INMUEBLE:</b>	NO TIENE		
<b>INSUMOS UTILIZADOS:</b>	DISTANCIÓMETRO, GPS, PLANOS Y CAMARA FOTOGRÁFICA.		
<b>VALOR EN LIBROS:</b>	\$ 28,982,826.22		

### 2.0 DEFINICIONES Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

**FINALIDAD DEL AVALÚO:** La finalidad del avalúo es estimar el valor razonable de mercado de la propiedad.

**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 las construcciones existente utilizando el método de costos o enfoque físico. El valor de las construcciones de determinara 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).

**DEFINICIONES DE ABREVIATURAS DE CALCULO:** VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO (VRN), VALOR NETO DEPRECIADO (VNR), VIDA ÚTIL TOTAL (VUT), VIDA ÚTIL REMANENTES (VUR), EDAD DE REMODELACIÓN (EDAD. REMOD), EDAD EFECTIVA POR LA REMODELACIÓN (EDAD. EFECT. RE.), FACTOR DE ESTADO (FACTOR "Q"), PORCENTAJE DE REMODELACIÓN O INTERVENCIÓN EN EL MODULO VALORADO (% REMODE.), FACTOR DE DEPRECIACIÓN (FD), FACTOR DE REMODELACIÓN (Fre.), FACTOR DE FUNCIONALIDAD (Ffu) Y FACTOR ECONÓMICO (Fec.).

### 3.0 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

Nº	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )	ÁREA (v <sup>2</sup> )	ÁREA EN Mz.	MATRICULA
1	PORCIÓN S/N	17,954.18	25,688.84	2.57	30252673-00000
2	PORCIÓN S/N	2,999.34	4,291.46	0.43	30326980-00000

Linderos/Colindantes	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
Según Escritura:	3 TRAMOS	5 TRAMOS	14 TRAMOS	7 TRAMOS
Área de Servidumbre:	3 TRAMOS	5 TRAMOS	13.00 m	6.86 m y 6.45 m
Según Campo:	3 TRAMOS	5 TRAMOS	14 TRAMOS	7 TRAMOS

Área Según Escritura:	20,953.52	m <sup>2</sup>	EQUIVALENTES A =	29,980.30	v <sup>2</sup>
Área Según Campo:	20,953.52	m <sup>2</sup>	EQUIVALENTES A =	29,980.30	v <sup>2</sup>
Área según Ubicación Catastral :	20,954.60	m <sup>2</sup>	EQUIVALENTES A =	29,981.84	v <sup>2</sup>
Área a Valuar :	20,953.52	m <sup>2</sup>	EQUIVALENTES A =	29,980.30	v <sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:** EL TERRENO ES DE FORMA IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZOS RECTO, LA TOPOGRAFIA ES PLANA, POSEE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL INSCRITA DE 20,953.52 m<sup>2</sup> EN DOS PORCIONES, QUE HACEN UN SOLO CUERPO. ADEMÁS DE UN AREA CATASTRAL DE 20,954.60 m<sup>2</sup>

#### 4.0 DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES Y ACABADOS

ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ):	VUT	EDAD	EDAD. REMOD.	EDAD. EFECT. RE.	CONSERVACIÓN	FACTOR "Q"	% REMODE.
CONSTRUCCIÓN 18,952.89	75 años	0 años	0 años	0 años	NUEVA	1.0000	0.00%
MUROS DE RETENCIÓN (5,058.00 m <sup>2</sup> )	75 años	0 años	0 años	0 años	NUEVA	1.0000	0.00%
<b>TOTAL: 18,952.89 m<sup>2</sup></b>							

**SISTEMA CONSTRUCTIVO:** BLOQUES DE CONCRETO **NIVELES:** **TIPO DE ESTRUCTURA:** BLOQUE DE CONCRETO

**PISOS:** CONCRETO REFORZADO, PORCELANATOS Y CERÁMICOS.

**PAREDES:** MUROS DE ANCLAJES ACTIVOS CON BLOQUES DE REACCIÓN Y MURO SOIL NAILING.

**CIELOS:** CIELOS DE TABLAROCA PASTEADA Y PINTADA SUSPENDIDA EN RIOSTRA DE ALUMINIO

**TECHOS** LOSA DE CONCRETO Y LAMINA TROQUELADA APOYADA EN ESTRUCTURA METÁLICA.

**PUERTAS:** DE VIDRIO TEMPLADO Y DE LAMINA METÁLICA CON MARCOS METÁLICOS.

**VENTANAS** DE VIDRIO FIJO TIPO VITRINA.

**AMBIENTES** CENTRO COMERCIAL EN DOS NIVELES DE LOCALES COMERCIALES, KIOSKOS Y AREA DE RESTAURANTES. ADEMÁS DE DOS SÓTANOS.

**ÁREA CONSTRUIDA A VALUAR: 18,952.89 m<sup>2</sup>**

#### 5.0 INSTALACIONES SANITARIAS Y ACCESORIOS:

<b>BATERÍAS:</b>	BATERÍAS / INDIVIDUALES	<b>ENCHAPÉS:</b>	-	<b>GRIFERÍA:</b>	-
<b>SUBESTACIÓN:</b>	-	<b>CLOSET:</b>	-	<b>CISTERNA:</b>	COMÚN
<b>PANTRY</b>	-	<b>AIRE ACONDICIONADO:</b>	-	<b>OTROS:</b>	

## 6.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

**TIPO DE ACCESO:** EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES VEHICULAR A TRAVÉS DE CALLES PAVIMENTADAS.

**SERVIDUMBRES:** NO POSEE.

EL PROYECTO "EPIC PLAZA" CUENTA CON LAS SIGUIENTES RESOLUCIONES EMITIDAS POR EL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE:

1.1 RESOLUCIÓN AMBIENTAL FAVORABLE MARN-NFA92-2020-R-566-2020.

1.2 RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN MARN-NFA92-2020-MOD-79-2021, DONDE SE APROBÓ ENTRE OTROS: INCREMENTO DEL ÁREA IMPERMEABLE DEL PROYECTO A 10,227.02M<sup>2</sup>, MODIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN Y CUADRO DE ÁREAS, MODIFICAR PROPUESTA DE OBRAS DE MITIGACIÓN.

1.3 NOTA DE RESPUESTA MARN-DEC-GEA-NFA92-2020-1949-2023 ANTE LA SOLICITUD POR PARTE DEL PROPIETARIO DEL PROYECTO DE INCREMENTAR LA HUELLA A IMPERMEABILIZAR EN 209.98M<sup>2</sup>, DETALLANDO EN SU ÚLTIMO PÁRRAFO "LA COMPENSACIÓN AMBIENTAL POR IMPERMEABILIZACIÓN, REALIZAR EL CONVENIDO DE COMPENSACIÓN AMBIENTAL CON EL FONDO DE LA INICIATIVA PARA LAS AMÉRICAS (FIAES), POR EL MONTO Y PLANO DETERMINADO POR EL TITULAR".

**ASPECTOS AMBIENTALES:**

**INFORMACION DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN:**

LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN SON TOMADOS DE INFORMACION PROPORCIONADA POR CASALCO Y REGISTRO PROPIO DE LA EMPRESA, TOMADAS DE LAS SUPERVISIONES DE OBRA REALIZADAS DE BIENES SIMILARES.

**RIESGOS FUNDAMENTADOS:**

AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN NO SE OBSERVARON RIESGOS EXTERNOS QUE AFECTEN EL VALOR DEL INMUEBLE.

**USO DEL SUELO:**

EL USO DEL SUELO EN LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD ES COMERCIAL Y RESIDENCIAL, NO EXISTEN ZONAS AGRÍCOLAS, CULTIVOS PERMANENTES O ZONAS ECOLÓGICAS CERCA DE LA PROPIEDAD.

**INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO**

**SERVICIOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD**

TIPO DE ACCESO:	PAVIMENTADO	AGUA POTABLE:	POZO PROPIO
ACERA:	SI POSEE	ENERGÍA ELÉCTRICA:	SI POSEE
CUNETA:	SI POSEE	ALCANTARILLADO SANITARIO:	FACTIBLE
ALUMBRADO PUBLICO:	SI POSEE	ALCANTARILLADO PLUVIAL:	FACTIBLE
ASEO MUNICIPAL:	SI POSEE	RED TELEFÓNICA FIJA:	SI POSEE
ZONA VERDE O RECREATIVA:	SI POSEE	RED INTERNET, CABLE, TELÉFONO MÓVIL:	SI POSEE

**DISTANCIAS (mts):**

COLEGIOS:	1,800.00	mts.	CENTRO URBANO:	-	mts.
ESCUELAS:	2,000.00	mts.	TRANSPORTE PUBLICO:	250.00	mts.
CENTROS COMERCIALES:	1,850.00	mts.	ZONAS COMERCIALES:	-	mts.

**CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:**

LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD SE CLASIFICA COMO URBANA DE USO COMERCIAL CON PLUSVALÍA ESTABLE.

**FACTORES POSITIVOS:**

INMUEBLE UBICADO EN ZONA DE ALTA DEMANDA PARA FINES COMERCIALES Y RESIDENCIALES. EL LOTE ES MEDIANERO, POR LO QUE CUENTA CON UN AMPLIO FRENTE A LA CALLE DE ACCESO. EL TERRENO CUENTA CON IMPORTANTES OBRAS DE TERRACERÍA Y RETENCIÓN.

**FACTORES NEGATIVOS:**

NO SE OBSERVARON.

**USO ACTUAL DEL INMUEBLE:**

TERRENO CON PERMISOS APROBADOS PARA PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE CENTRO COMERCIAL Y TORRE DE APARTAMENTOS Y FACTIBILIDAD DE INSTALACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS.

EL PROYECTO EPIC PLAZA, CUENTA CON LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Y AUTORIZACIONES:

1. EL PROYECTO "EPIC PLAZA" CUENTA CON LAS SIGUIENTES RESOLUCIONES EMITIDAS POR EL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE:

1.1 RESOLUCIÓN AMBIENTAL FAVORABLE MARN-NFA92-2020-R-566-2020.

1.2 RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN MARN-NFA92-2020-MOD-79-2021, DONDE SE APROBÓ ENTRE OTROS: INCREMENTO DEL ÁREA IMPERMEABLE DEL PROYECTO A 10,227.02M<sup>2</sup>, MODIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN Y CUADRO DE ÁREAS, MODIFICAR PROPUESTA DE OBRAS DE MITIGACIÓN.

1.3 NOTA DE RESPUESTA MARN-DEC-GEA-NFA92-2020-1949-2023 ANTE LA SOLICITUD POR PARTE DEL PROPIETARIO DEL PROYECTO DE INCREMENTAR LA HUELLA A IMPERMEABILIZAR EN 209.98M<sup>2</sup>, DETALLANDO EN SU ÚLTIMO PÁRRAFO "LA COMPENSACIÓN AMBIENTAL POR IMPERMEABILIZACIÓN, REALIZAR EL CONVENIDO DE COMPENSACIÓN AMBIENTAL CON EL FONDO DE LA INICIATIVA PARA LAS AMÉRICAS (FIAES), POR EL MONTO Y PLANO DETERMINADO POR EL TITULAR".

2. ANTECEDENTES DE TRÁMITES OTORGADOS POR ESTA OFICINA:

2.1. CALIFICACIÓN DE LUGAR 0776-2016, LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN 0213-2016, REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN 0069-2016 Y 0030-2021, FACTIBILIDAD DE DRENAJES DE AGUAS LLUVIAS 0165-2023, ASESORÍA TÉCNICA 0017-2017,

2.2. PERMISO DE CONSTRUCCIÓN 0233-2021 PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS DE CONTENCIÓN DE LAS ÁREAS DE SÓTANOS Y EN GENERAL DE LOS CORTES REALIZADOS EN EL TERRENO, DESARROLLADAS CON MUROS DE CONCRETO LANZADO CON ANCLAJES PASIVOS Y ACTIVOS (SOIL NAILING).

3. MEMORIA DE CÁLCULO ESTRUCTURAL SUSCRITA POR EL ING. MANUEL ENRIQUE AGUILUZ ABARCA CON REGISTRO MOP-VMVDU IC-1211.

4. ESTUDIO GEOFÍSICO MASW (ANÁLISIS MULTICANAL DE ONDAS SUPERFICIALES), SUSCRITO POR: ING. JOSÉ ANTONIO GONZÁLEZ MAGAÑA CON REGISTRO MOP-VMVDU IC-0466.

5.

ESTUDIO DE SUELOS ELABORADO POR ICIA, S.A DE C.V. REF. ES-0357-2022 SUSCRITO POR: ING. ENRIQUE EDGARDO MELARA CON REGISTRO MOP-VMVDU IC-1523.

6. PERMISO DE PERFORACIÓN DE POZO EMITIDO POR LA AUTORIDAD SALVADOREÑA DEL AGUA (ASA).

7. NOTA FIRMADA POR EL REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO INDICANDO QUE EL PUENTE PANORÁMICO NO FORMA PARTE DE LO SOLICITADO.

**DOCUMENTACION  
TÉCNICA Y  
AUTORIZACIONES:**

## 7.0 OBSERVACIONES

**Nº 1:** 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 ACTUALMENTE EN VENTA, UBICADOS 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.

**Nº 3:** 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.

**Nº 4:** EL VALUADOR NO HA REALIZADO PRUEBAS DE INGENIERIA, NI DE RESISTENCIA DE MATERIALES, POR LO QUE NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR LA ESTABILIDAD DE LA ESTRUCTURA DE LOS MUROS DE RETENCIÓN. AL TERRENO SE LE HAN REALIZADO MEJORAS EN TERRACERÍA, MUROS Y OBRAS DE PROTECCIÓN.

**Nº 5:** SE CONTO CON PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN Y GASTOS DE REFORZAMIENTO DEL MURO DE RETENCIÓN EXISTENTE. ESTE MURO ES ATÍPICO A LAS CONSTRUCCIONES TRADICIONALES Y ES MUY ESPECIALIZADO. SU CONSTRUCCIÓN REQUERIRÍA DE EQUIPO Y PERSONAL ALTAMENTE CAPACITADO. LAS ALTURAS DE LOS MUROS SON ESPECIALES Y CUENTA CON OBRAS DE PROTECCIÓN EN EL CORONAMIENTO DE LOS MISMOS.

**Nº 6:** SE CONTO CON PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN Y ESTIMACIÓN DE AVANCE DE OBRA A LA FECHA DEL AVALUO, LA CUAL COINCIDE CON LO OBSERVADO EN CAMPO. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA CON UN AVANCE FÍSICO DEL 100%. **DEBIDO A SER UNA CONSTRUCCIÓN NUEVA SE RECOMIENDO SOLICITAR EL PERMISO DE HABITAR Y LA RECEPCIÓN FINAL DE OBRA. SEGÚN INFORMACION PRESENTADA POR EL DUEÑO ESTOS DOCUMENTOS SE ENCUENTRA EN TRAMITE.**

**Nº 7:** EL PROYECTO CONSISTE EN LO SIGUIENTE: 1. CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO COMERCIAL, DONDE LAS PAREDES DE LOS SÓTANOS NO FORMAN PARTE DE ESTE PERMISO, POR LO QUE SE CONFORMA DE TRES SÓTANOS DE PARQUEOS Y DOS NIVELES PARA LOCALES COMERCIALES: NIVEL DE SÓTANO P-2: 166 PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS LIVIANOS, 3 ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD LIMITADA, 3 ESTACIONAMIENTOS PARA MUJERES EMBARAZADAS, 9 ESTACIONAMIENTOS PARA MOTOS Y 19 BODEGAS, NIVEL DE SÓTANO P-1: 163 PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS LIVIANOS, 3 ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD LIMITADA, 3 ESTACIONAMIENTOS PARA MUJERES EMBARAZADAS, 24 ESTACIONAMIENTOS PARA MOTOS Y 10 BODEGAS, NIVEL DE SÓTANO P1: 105 PLAZAS DE PARQUEOS, 2 ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD LIMITADA, 2 ESTACIONAMIENTOS PARA MUJERES EMBARAZADAS, 28 ESTACIONAMIENTOS PARA MOTOS, 2 BODEGAS Y 10 LOCALES COMERCIALES, PRIMER NIVEL P2: 32 PLAZAS DE PARQUEOS, 1 ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD LIMITADA, 1 ESTACIONAMIENTOS PARA MUJERES EMBARAZADAS Y 43 LOCALES COMERCIALES, SEGUNDO NIVEL P3: 41 LOCALES COMERCIALES

**Nº 8:** EL SISTEMA CONSTRUCTIVO ESTÁ CONFORMADO POR MARCOS Y LOSAS DE CONCRETO REFORZADO, LOS MARCOS DE CONCRETO EN LOS NIVELES DE SÓTANO ESTÁN INTEGRADOS A LAS PAREDES DE LOS MUROS DE CONTENCIÓN, LOS CUALES CUMPLEN DOBLE FUNCIÓN DE RETENCIÓN DE LA EXCAVACIÓN DURANTE LA CONSTRUCCIÓN Y MUROS CON FUNCIÓN ESTRUCTURAL DURANTE LA VIDA ÚTIL DE LA EDIFICACIÓN, LA CONEXIÓN SE REALIZA POR MEDIO DE ESCUADRAS NO.5@0.75M TAL COMO SE INDICA EN PLANOS Y MEMORIA DE CÁLCULO.

### **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 están valorados por separado, sino que están 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:	NUMERO S/N, PORCIÓN 8-A, NUEVO CUSCATLAN, LA LIBERTAD	URBANIZACION MADRE SELVA, CALLE EL NOGAL Y AVENIDA EL ESPINO, #85, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD ESTE, 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:	20,953.52 m <sup>2</sup>	3,854.08 m <sup>2</sup>	1,750.00 m <sup>2</sup>	6,705.00 m <sup>2</sup>
FRENTE LOTE:	184.00 m	70.00 m	25.00 m	65.00 m
FONDO LOTE:	113.88 m	55.06 m	70.00 m	103.15 m
PERÍMETRO:	595.76 m	250.12 m	190.00 m	336.31 m
ÁREA MAYOR RECT. INSC:		3,854.08 m <sup>2</sup>	1,750.00 m <sup>2</sup>	6,705.00 m <sup>2</sup>
FECHA:		28/10/2025	28/40/2025	28/10/2025
VALOR COTIZADO (USD):		\$2,850,000.00	\$2,165,000.00	\$5,500,000.00
VALOR AJUSTADO (USD):		\$2,850,000.00	\$1,948,500.00	\$5,225,000.00
P. UNITARIO TOTAL/ m <sup>2</sup> :		\$739.48 /m <sup>2</sup>	\$1,113.43 /m <sup>2</sup>	\$779.27 /m <sup>2</sup>
CONDICIONES DE OFERTA:		COMPRA	COMPRA	COMPRA
REFERENCIA:		COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR

FACTORES	FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACIÓN		
	1	2	3
ÁREA	0.5719	0.5511	0.5657
FRENTE	1.0195	1.0407	1.0534
FONDO	1.0668	1.0550	1.0507
REGULARIDAD	0.8301	0.6891	0.7938
TOPOGRAFIA	1.0000	1.0000	1.0000
UBICACIÓN	0.8000	0.8000	0.8000
COMERCIALIZACIÓN	1.0000	1.0000	1.0000
TIPO DE VÍA	0.9000	0.8783	0.9000
RIESGO INMOBILIARIO	1.0000	1.0000	1.0000
<b>FACTORES DE AJUSTE</b>	<b>0.3718</b>	<b>0.2930</b>	<b>0.3578</b>
VALOR / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO=	274.91 /m <sup>2</sup>	326.20 /m <sup>2</sup>	278.84 /m <sup>2</sup>
VALOR PROMEDIO / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO=	\$293.3156 /m <sup>2</sup>		
VALOR / m <sup>2</sup> CALCULADO=	\$293.3156 /m <sup>2</sup>		
<b>VALOR TOTAL HOMOLOGADO=</b>	\$6,145,993.58		
<b>VALOR CALCULADO=</b>	\$6,145,994.29		
<b>VALOR DE MERCADO DEL TERRENO=</b>	\$6,146,000.00		

**VALOR DE MERCADO DEL TERRENO: SEIS MILLONES CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL DOLARES CON CERO CENTAVOS**

## 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	
CONSTRUCCIÓN	\$791.12	75	0.00	0.00	0.00%	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	\$791.12	75	
MUROS DE RETENCIÓN (5,058.00 m <sup>2</sup> )	\$5,960,000.00	75	0.00	0.00	0.00%	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	\$5,960,000.00	75	

### CALCULO DE VALORES TOTALES

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN m <sup>2</sup>		ÁREA EN v <sup>2</sup>		VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
TERRENO	20,953.52	m <sup>2</sup>	EQUIVALENTES A	29,980.30	v <sup>2</sup>	\$205.00	\$6,146,000.00
<b>VALOR DEL TERRENO:</b>						<b>\$6,146,000.00</b>	
DESCRIPCIÓN	ÁREA DE MODULO:		VRN	VNR	VALOR NUEVO	VALOR ACTUAL	
CONSTRUCCIÓN	18,952.89		\$791.12	\$791.12	\$14,994,000.00	\$14,994,000.00	
MUROS DE RETENCIÓN (5,058.00 m <sup>2</sup> )			\$5,960,000.00	\$5,960,000.00	\$5,960,000.00	\$5,960,000.00	
<b>TOTAL:</b>	<b>18,952.89</b>	m <sup>2</sup>		<b>TOTALES:</b>	<b>\$20,954,000.00</b>	<b>\$20,954,000.00</b>	
<b>VALOR DEL INMUEBLE MÉTODO DEL COSTO =</b>						<b>\$27,100,000.00</b>	
<b>VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE =</b>						<b>\$27,100,000.00</b>	

**VALOR DE COSTO: VEINTISIETE MILLONES CIENTO MIL DOLARES CON CERO CENTAVOS**

## 10.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN)

<b>EL VALOR DE COSTO ES:</b>		<b>\$27,100,000.00</b>
<b>EL VALOR DE MERCADO ES:</b>		<b>\$27,100,000.00</b>
<b>CONCLUSIÓN DEL VALOR:</b>	DESPUÉS DE REALIZADA LA INSPECCIÓN Y ANALIZADO EL MERCADO DE BIENES COMO EL VALUADO, SE ESTIMA QUE EL VALOR DE MERCADO MAS PROBABLE ES EL ESTIMADO. EL INMUEBLE CUENTA CON OBRAS ESPECIALIZADAS DE TERRACERÍA Y RETENCIÓN ADECUADAS PARA SU USO.	




"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  
 Inscripción N° PV02092011  
**GEOTERRA INGENIEROS S. A. DE C. V.**  
**Sociedad Regional de Valoración**



PLANO DE CONSTRUCCIONES



ASESORÍA  
ARQUITECTÓNICA  
MULTIMEDIA

NO

PLANO DE CONSTRUCCION





PLANO DE UBICACIÓN



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: 05202500022265

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 30326980-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 2999.34 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en LOTE S/N, PORCION SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSION DE LA FINCA SANTA ELENA, AVENIDA BELLA VISTA , correspondiente a la ubicación geográfica de ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA PARA EL FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO - FTIHVCE CERO UNO con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes: No tiene

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 Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 15:14:18, del día dos de julio de dos mil veinticinco .

Derechos: \$ 8.86



Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas  
Centro Nacional de Registros  
02/07/2025 15:14:19

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.usanataca.com/es>

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: 05202500022265

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 30252673-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 17954.18 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en PORCION SEGREGADA DE OTRO DE MAYOR EXTENSION DE LA FINCA SANTA ELENA, AVENIDA BELLA VISTA , correspondiente a la ubicación geográfica de ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA PARA EL FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO - FTIHVCE CERO UNO con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes: No tiene

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 Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 15:14:17, del día dos de julio de dos mil veinticinco .

Derechos: \$ 8.86



Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas  
Centro Nacional de Registros  
02/07/2025 15:14:18


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: <http://vot.usanataca.com/es>



UBICACIÓN CATASTRAL



**UBICACIÓN CATASTRAL**

 <b>UBICACIÓN CATASTRAL</b>		<b>No. de Transacción</b> 062025079808			
<b>Mapa / Parcela</b>	0501U09-65	<b>Área</b>	17955.1098 m2	<b>Perímetro</b>	723.9852 m
<b>Uso</b>	HABITACIONAL				
<b>Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC</b>	(30252673-00000)HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA PARA EL FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO - FTIHVCE CERO UNO				
<b>Libro / ins y otros</b>	Sin Antecedente				
<b>Propietario / Poseedor / Ocupante</b>					
<b>Frentes</b>					
<b>Cta Alcaldía</b>					
<b>Dirección</b>	NUMERO S/N, RESTO * MAPEO, ANTIGUO CUSCATLÁN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD				
<b>Colindantes</b>	0501U09(45) RESTAURANTES LA PAMPA ARGENTINA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE 0501U09(68) HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA PARA EL FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO - FTIHVCE CERO UNO 0501U09(32) INGENIEROS URBANISTAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - INURBA, S.A. DE C.V. 0510R01(450) CENTRO CRISTIANO INTERNACIONAL 0501U09(50014) 0501U09(63) FUENTES FLORES, ANGEL CUPERTINO 0501U09(50015)				
<b>Antecedente Catastral</b>	052024012670 en fecha: 31/07/24				
<b>Otros datos</b>	Categoría: 01: ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 052023008989_1 LA FECHA 29/05/23 ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 052023008989_2 LA FECHA 29/05/23*****;RP : 052015009870 NUMERO DE ASIEN TO :201505036604;MANTENIMIENTO CATASTRAL 052023009248;ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 052024012670 LA FECHA 31/07/2024;				

**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**  
 30/10/2025 19:03:42

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://vol.uanataca.com/ves>

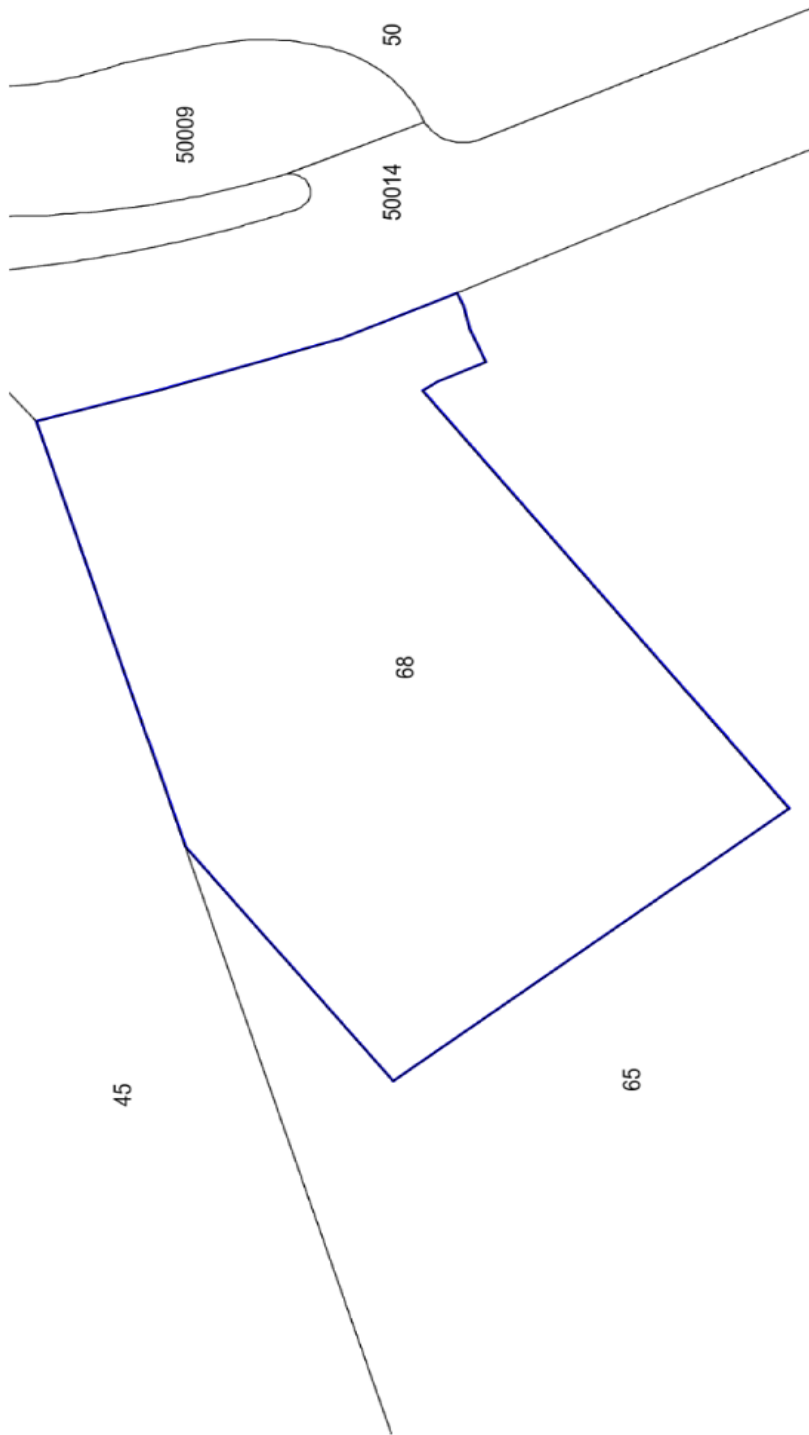


No. de Transacción  
062025079809

### UBICACIÓN CATASTRAL

CNR  
Centro Nacional  
de Registros

### UBICACIÓN CATASTRAL



Mapa / Parcela 0501U09-68

Área 2999.4894 m<sup>2</sup>

Perímetro 234.885 m

Fecha de elaboración: 30/10/2025, 19:04:41

Página 1/2

**UBICACIÓN CATASTRAL**

 <b>UBICACIÓN CATASTRAL</b>		<b>No. de Transacción</b> <b>062025079809</b>	
<b>Mapa / Parcela</b>	0501U09-88	<b>Área</b>	2999.4894 m2
<b>Uso</b>	HABITACIONAL		
<b>Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC</b>	(30328980-00000)HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA PARA EL FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO - FTIHVCE CERO UNO		
<b>Libro / ins y otros</b>	Sin Antecedente		
<b>Propietario / Poseedor / Ocupante</b>			
<b>Frentes</b>			
<b>Cta Alcaldía</b>			
<b>Dirección</b>	NUMERO S/N, LOTE S/N, ANTIGUO CUSCATLÁN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD		
<b>Colindantes</b>	0501U09(45) RESTAURANTES LA PAMPA ARGENTINA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE 0501U09(65) HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA PARA EL FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO EPIC CERO UNO - FTIHVCE CERO UNO 0501U09(50014)		
<b>Antecedente Catastral</b>	052023008989_2 en fecha: 29/05/23		
<b>Otros datos</b>	Categoría: 01;Documento 202305018293 RP-052023008534, Lote s/n;		

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**  
30/10/2025 19:04:41

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.uanataca.com/tes>

FOTOGRAFÍAS

