



## INFORME DE AVALUO

**SOLICITANTE:** SR. HENCORP VALORES, LTDA.

**PROPIETARIO:** FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES  
HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN  
DOS - FTIHVCEDI DOS con un porcentaje de 100% de

**DIRECCION:** CANTÓN EL ANGEL, CARRETERA ANTIGUA A  
QUEZALTEPEQUE, Y PROLONGACIÓN BOULEVARD  
CONSTITUCIÓN, NUMERO N° 4, SEGUNDA PORCIÓN.  
LOTE 1, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN  
SALVADOR.

## RESUMEN DE VALORES

EL VALOR DE COSTO ES:	\$ 16,944,325.01
EL VALOR DE MERCADO ES:	\$ 17,000,000.00

**NOVIEMBRE, 2025**

## INFORME DE VALUACION

FECHA INSPECCIÓN: 20/10/2025      FECHA ENTREGA: 10/11/2025      CÓDIGO: **VPA10112502JE**  
 PRESENTADO A: **SR. HENCORP VALORES, LTDA.**

ESTE AVALÚO ES: **ACTUALIZACION**

### 1.0 GENERALES DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: SR. HENCORP VALORES, LTDA.  
 PROPIETARIO: FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCIÓN DOS - FTIHVCEDI DOS con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD  
 DIRECCIÓN LEGAL: PORCIÓN N° 4, LOTE N° 1, HACIENDA EL ANGEL LOTE N° SEGUNDA PORCIÓN CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE EL ANGEL, APOPA, SAN SALVADOR.  
 DIRECCIÓN ACTUAL: CANTÓN EL ANGEL, CARRETERA ANTIGUA A QUEZALTEPEQUE, Y PROLONGACIÓN BOULEVARD CONSTITUCIÓN, NUMERO N° 4, SEGUNDA PORCIÓN. LOTE 1, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR.

<b>CLASIFICACIÓN:</b>	<b>INDUSTRIAL</b>	MATRICULA N°: VER CUADRO RESUMEN	DEPARTAMENTO SAN SALVADOR
<b>DOCUMENTO VISTO:</b>	SE CONTO CON COPIA DE CERTIFICACIÓN EXTRACTADA 31/10/2025, FICHA CATASTRAL Y PLANO DE CONSTRUCCIONES DE PROPIEDAD.		
<b>GRAVÁMENES:</b>	1. SERVIDUMBRE DE TRANSITO. para un Plazo de (Meses), SERVIDUMBRE DE TRANSITO Notario/Funcionario HERRERA GARCIA, CARLOS ANTONIO. Bajo el asiento de Inscripción número 3 de Matrícula 60662581-00000 2. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 17,000,000.00 Dólares, equivalentes a 148,750,000.00 Colones ***. para un Plazo de 300 (Meses), la fecha de inicio de CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA es el 15/08/2025, con Grado de ABIERTA Notario/Funcionario PORTILLO PALACIOS, ADRIANA ESTEFANÍA. Bajo el asiento de Inscripción número 10 de Matrícula 60662581-00000		
<b>VALOR EN LIBROS:</b>	<b>\$16,171,610.91</b>		
<b>INSUMOS UTILIZADOS:</b>	DISTANCIÓMETRO, GPS, PLANOS Y CAMARA FOTOGRAFICA.		

### 2.0 DEFINICIONES Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

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

**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.

### 3.0 CONDICIONES DEL SEGMENTO INMOBILIARIO DEL SUJETO

	RESIDENCIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL	MIXTO	RANGOS DE VALORES EN LA ZONA
USO DEL SUELO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ÍNDICE DE SATURACIÓN	<input type="checkbox"/> < 25%	<input checked="" type="checkbox"/> 25% - 50%	<input type="checkbox"/> 50% - 75%	<input type="checkbox"/> = 100%	ENTRE \$ 1,500,000.00 Y
OFERTA	<input type="checkbox"/> BUENA	<input checked="" type="checkbox"/> NORMAL	<input type="checkbox"/> BAJA	<input type="checkbox"/> LIMITADA	\$ 20,000,000.00
DEMANDA	<input type="checkbox"/> BUENA	<input checked="" type="checkbox"/> NORMAL	<input type="checkbox"/> BAJA	<input type="checkbox"/> LIMITADA	
FACTOR MERCADO/COSTO	<input type="checkbox"/> > 1.0	<input checked="" type="checkbox"/> = 1.0	<input type="checkbox"/> < 1.0	<input type="checkbox"/> 0 %	
PLUSVALÍA	<input type="checkbox"/> CRECIENTE	<input checked="" type="checkbox"/> NORMAL	<input type="checkbox"/> BAJA	<input type="checkbox"/> DECRECIENTE	TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN:
VALOR SUJETO / ENTORNO	<input type="checkbox"/> SUPERIOR	<input checked="" type="checkbox"/> SIMILAR	<input type="checkbox"/> INFERIOR	<input type="checkbox"/> SIN MERCADO	<input checked="" type="checkbox"/> 3 - 6 MESES <input type="checkbox"/> > 9 MESES
EDAD PROM./ENTORNO	<input type="checkbox"/> < 10 AÑOS	<input type="checkbox"/> 10 - 25 AÑOS	<input checked="" type="checkbox"/> 25 - 45 AÑOS	<input type="checkbox"/> > 45 AÑOS	<input type="checkbox"/> 6 - 9 MESES

**OBSERVACIONES:** EL VECINDARIO DONDE SE ENCUENTRA ESTA PROPIEDAD ES PRINCIPALMENTE INDUSTRIAL Y ESTA CERCANO A DESARROLLOS COMERCIALES. CUENTA CON SEGURIDAD PRIVADA Y 261 PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO. LA ZONA SE ENCUENTRA EN PLENO DESARROLLO Y CRECIMIENTO, CON FUERTE DEMANDA PARA ESPACIOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES.

#### 4.0 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

N°	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )	ÁREA (v <sup>2</sup> )	ÁREA EN Mz.	N° DE MATRICULA
1	PORCIÓN N° 4	23,899.08	34,194.80	3.42	60662581-00000
Área Superficial Inscrita:			23,899.08	m <sup>2</sup> EQUIVALENTES A =	34,194.80 v <sup>2</sup>
Área de Ficha Catastral:			23,928.30	m <sup>2</sup> EQUIVALENTES A =	34,236.61 v <sup>2</sup>
Área a Valuar:			23,899.08	m <sup>2</sup> EQUIVALENTES A =	34,194.80 v <sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:** PROPIEDAD ES DE FORMA IRREGULAR, CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL INSCRITA DE 23,899.08 m<sup>2</sup>. SE TIENE UN AREA DE FICHA CATASTRAL DE 23,928.30 m<sup>2</sup>. PARA EFECTOS DE AVALUO SE TOMARA LA MEDIDA MENOR. LA TOPOGRAFIA ES PLANA LEVEMENTE SOBRE NIVEL DE CALLE. EL ACCESO AL INMUEBLE ES VEHICULAR. NO SE HAN REALIZADO MEDICIONES TOPOGRÁFICAS, SE HA VALUADO CON AREA DE ESCRITURA.

#### 5.0 DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES Y ACABADOS

ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ):	VUT	EDAD	EDAD. REMOD.	EDAD. EFECT. RE.	CONSERVACIÓN	FACTOR "Q"	% REMODE.
NAVES 11,257.28 m <sup>2</sup>	65 años	0.5 años	0 años	1 años	BUENO	<b>0.9968</b>	0.00%
TALLER 650.00 m <sup>2</sup>	65 años	0.5 años	0 años	1 años	BUENO	<b>0.9968</b>	0.00%
BASURERO 50.00 m <sup>2</sup>	65 años	0.5 años	0 años	1 años	BUENO	<b>0.9968</b>	0.00%
CIRCULACIONES m <sup>2</sup>	50 años	0.5 años	0 años	1 años	BUENO	<b>0.9968</b>	0.00%
CISTERNAS 265.00 m <sup>2</sup>	50 años	0.5 años	0 años	1 años	BUENO	<b>0.9968</b>	0.00%
PLANTA DE TRATAMIENTO m <sup>2</sup>	50 años	0.5 años	0 años	1 años	BUENO	<b>0.9968</b>	0.00%
CIRCULACIONES Y OBRAS EXTERIORES m <sup>2</sup>	50 años	0.5 años	0 años	1 años	BUENO	<b>0.9968</b>	0.00%
<b>TOTAL: 11,957.28 m<sup>2</sup></b>							

**SISTEMA CONSTRUCTIVO:** BLOQUE DE CONCRETO Y LAMINA TROQUELADA **NIVELES:** 1 **TIPO DE ESTRUCTURA:** PAREDES DE CARGA Y ESTRUCTURA METÁLICA

**PISOS:** DE CONCRETO REFORZADO Y AFINADO, Y DE LADRILLO DE CERÁMICA.

**PAREDES:** LAS PAREDES SON DE BLOQUE DE CONCRETO EXPUESTAS, SISADAS Y SIN PINTAR CON REFUERZOS ESTRUCTURALES DE BASTONES DE ACERO. TAMBIÉN POSEE LAMINA TROQUELADA APOYADA EN ESTRUCTURA METÁLICA.

**CIELOS:** SON LOSETAS DE FIBROCEMENTO EN PERFILERIA DE ALUMINIO.

**TECHOS:** LA CUBIERTA DE TECHO ES DE LAMINA TROQUELADA TIPO ZINC ALUM APOYADA EN ESTRUCTURA METÁLICA.

**PUERTAS:** SON DE LAMINA METÁLICA CON MARCOS ANGULARES DE HIERRO.

**VENTANAS:** CELOSÍA DE VIDRIO Y MARCO DE ALUMINIO.

**AMBIENTES:** LA CONSTRUCCIÓN CONSTA DE: NAVES INDUSTRIALES, BATERÍA DE BAÑOS, TALLER, LAVADO DE CAMIONES, BODEGAS, ESTACIONAMIENTOS.

**ÁREA CONSTRUIDA A VALUAR:** 11,957.28 m<sup>2</sup>

### 6.0 INSTALACIONES SANITARIAS Y ACCESORIOS:

<b>BAÑOS:</b>	INDIVIDUALES Y BATERÍAS	<b>ENCHAPES:</b>	SI POSEE	<b>GRIFERÍA:</b>	ESTÁNDAR
<b>CASETA</b>	-	<b>CLOSET:</b>	-	<b>CISTERNA:</b>	TANQUE
<b>PANTRY</b>	-	<b>AIRE ACONDICIONADO:</b>	SI POSEE	<b>OTROS:</b>	-

### 7.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

**TIPO DE ACCESO:** EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE RODAJE DE PAVIMENTO LA CUAL SE ENCUENTRA EN ESTADO REGULAR DE MANTENIMIENTO.

**SERVIDUMBRES:** EL DOCUMENTO LEGAL NO DETALLA SI ALGUNA DE LAS PORCIONES SE ENCUENTRAN AFECTADAS POR ALGÚN TIPO DE SERVIDUMBRE.

**ASPECTOS AMBIENTALES:** SEGÚN INFORMACION DE VIGEA NO SE CONOCE DE RESTRICCIONES AMBIENTALES, ADEMÁS NO SE PRESENTO ESTUDIOS AMBIENTALES.

#### INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO

#### SERVICIOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD

TIPO DE ACCESO:	PAVIMENTO	AGUA POTABLE:	SI POSEE
ACERA:	SI POSEE	ENERGÍA ELÉCTRICA:	SI POSEE
CUNETA:	SI POSEE	ALCANTARILLADO SANITARIO:	FOSA SÉPTICA
ALUMBRADO PUBLICO:	SI POSEE	ALCANTARILLADO PLUVIAL:	SI POSEE
ASEO MUNICIPAL:	SI POSEE	RED TELEFÓNICA FIJA:	-
ZONA VERDE O RECREATIVA:	SI POSEE	RED INTERNET, CABLE, TELÉFONO MÓVIL:	MÓVIL

#### DISTANCIAS (mts):

CIUDAD MAS CERCANA:	5,000.00	CENTRO URBANO:	5,000.00	mts
DISTANCIA A CIUDAD CERCANA:	5,000.00	Mts. TRANSPORTE PUBLICO:	500.00	mts
CARRETERA MAS CERCANA:	5000.00	ZONAS COMERCIALES:	2,000.00	mts

**CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:** LA ZONA ES DE USO INDUSTRIAL DE ALTA DEMANDA CON BUENAS VÍAS DE COMUNICACIÓN. EN LA ZONA SE ENCUENTRA EN DESARROLLO PROYECTOS RESIDENCIAL Y COMERCIALES DE IMPORTANCIA.

**FACTORES POSITIVOS:** LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN ZONA DE USO INDUSTRIAL, CERCANA A DESARROLLOS COMERCIALES Y RESIDENCIALES, CON BUENAS Y NUEVAS VÍAS DE COMUNICACIÓN.

**FACTORES NEGATIVOS:** NO SE OBSERVARON.

**USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** INDUSTRIAL.

## 8.0 OBSERVACIONES

**Nº 1:** EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE 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 AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN.

**Nº 3:** LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD ES DE ALTA DEMANDA COMERCIAL E INDUSTRIAL. LA ZONA SE MANTIENE EN CRECIMIENTO.

**Nº 4:** 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. AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN LA CONSTRUCCIÓN APARENTABA BUEN ESTADO.

**Nº 5:** POR SE CONSTRUCCIÓN RECIENTE SE RECOMIENDA SOLICITAR RECEPCIÓN FINAL DE OBRA Y EL PERMISO DE HABITAR.

**Nº 6:** LA EXTENSIÓN SUPERFICIAL SE HA DETERMINADO A TRAVÉS DE LA INFORMACIÓN DECLARADA EN LOS DOCUMENTO DE PROPIEDAD TENIDO A LA VISTA, POR LO QUE EL VALUADOR NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR DIFERENCIAS EN EL ÁREA REGISTRAL Y REAL.

## 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.

## 9.0 AVALÚO DEL TERRENO (MÉTODO COMPARATIVO).

DESCRIPCIÓN:	SUJETO:	COMPARABLES		
		1	2	3
UBICACIÓN:	CANTÓN EL ANGEL, NUMERO # 4, SEGUNDA PORCIÓN. LOTE 1, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, 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
ÁREA DE TERRENO:	23,899.08 m <sup>2</sup>	81,063.00 m <sup>2</sup>	61,301.06 m <sup>2</sup>	22,135.65 m <sup>2</sup>
FRENTE LOTE:	115.00 m	250.00 m	200.00 m	120.00 m
FONDO LOTE:	207.82 m	324.25 m	306.51 m	184.46 m
PERÍMETRO:	645.64 m	1,148.50 m	1,013.01 m	608.93 m
ÁREA MAYOR RECT. INSC:		81,063.00 m <sup>2</sup>	61,301.06 m <sup>2</sup>	22,135.65 m <sup>2</sup>
FECHA:		10/11/2025	10/11/2025	10/11/2025
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 <sup>2</sup> :		\$98.74 /m <sup>2</sup>	\$98.30 /m <sup>2</sup>	\$135.08 /m <sup>2</sup>
CONDICIONES DE OFERTA:		COMPRA	OFERTA	OFERTA
REFERENCIA:		PROPIETARIO	COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR
	<b>FACTORES</b>	<b>FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACIÓN</b>		
		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
	ÁREA	1.3571	1.3646	1.0193
	FRENTE	0.9181	0.9890	1.0004
	FONDO	0.9565	0.8234	1.0132
	REGULARIDAD	1.1438	1.2655	0.9895
	NIVEL	1.0000	1.0000	1.0000
	UBICACIÓN	1.2000	1.2000	1.2000
	COMERCIALIZACIÓN	1.1000	1.1000	1.0460
	TIPO DE VÍA	1.0000	1.0000	1.0000
	RIESGO	1.0000	1.0000	1.0000
	<b>FACTORES DE AJUSTE</b>	<b>1.7994</b>	<b>1.8564</b>	<b>1.2833</b>
	VALOR / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO=	177.66 /m <sup>2</sup>	182.48 /m <sup>2</sup>	173.34 /m <sup>2</sup>
	VALOR PROMEDIO / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO=	\$177.83 /m <sup>2</sup>		
	VALOR / m <sup>2</sup> CALCULADO=	\$177.83 /m <sup>2</sup>		
	<b>VALOR TOTAL HOMOLOGADO=</b>	\$4,249,954.21		
	<b>VALOR CALCULADO=</b>	\$4,249,973.40		
	<b>VALOR DEL TERRENO=</b>	\$4,250,000.00		
<b>VALOR DE MERCADO DE TERRENO: CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL 00/100 DOLARES</b>				

## 10.0 AVALÚO MÉTODO DEL COSTO.

### CALCULO DE VALORES UNITARIOS

CONSTRUCCIÓN	VRN	VUT	EDAD	E. REM.	% REM.	FE	FD	Fre	FFu	FEc	VNR	VUR
NAVES	\$950.00	65	0.5	0	0.00%	0.9968	0.9957	0.9957	1.0000	1.0000	\$945.92	65
TALLER	\$550.00	65	0.5	0	0.00%	0.9968	0.9957	0.9957	1.0000	1.0000	\$547.64	65
BASURERO	\$450.00	65	0.5	0	0.00%	0.9968	0.9957	0.9957	1.0000	1.0000	\$448.07	65
CISTERNAS 265.00 m <sup>2</sup>	\$67,510.21	50	0.5	0	0.00%	0.9968	0.9952	0.9952	1.0000	1.0000	\$67,187.52	50
PLANTA DE TRATAMIENTO	\$40,436.63	50	0.5	0	0.00%	0.9968	0.9952	0.9952	1.0000	1.0000	\$40,243.35	50
CIRCULACIONES Y OBRAS EXTERIORES	\$1,567,526.12	50	0.5	0	0.00%	0.9968	0.9952	0.9952	1.0000	1.0000	\$1,560,033.63	50

### CALCULO DE VALORES TOTALES

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN m <sup>2</sup>		ÁREA EN v <sup>2</sup>		VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
TERRENO	23,899.08	m <sup>2</sup>	EQUIVALENTES A	34,194.80	v <sup>2</sup>	\$124.29	\$4,250,000.00
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO:</b>						<b>\$4,250,000.00</b>	
DESCRIPCIÓN	ÁREA DE MODULO:		VRN	VNR	VALOR NUEVO	VALOR ACTUAL	
NAVES	11,257.28	m <sup>2</sup>	\$950.00	\$945.92	\$10,694,416.00	\$10,648,492.29	
TALLER	650.00	m <sup>2</sup>	\$550.00	\$547.64	\$357,500.00	\$355,964.83	
BASURERO	50.00	m <sup>2</sup>	\$450.00	\$448.07	\$22,500.00	\$22,403.38	
CISTERNAS 265.00 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	\$67,510.21	\$67,187.52	\$67,510.21	\$67,187.52	
PLANTA DE TRATAMIENTO		m <sup>2</sup>	\$40,436.63	\$40,243.35	\$40,436.63	\$40,243.35	
CIRCULACIONES Y OBRAS EXTERIORES		m <sup>2</sup>	\$1,567,526.12	\$1,560,033.63	\$1,567,526.12	\$1,560,033.63	
<b>TOTAL:</b>	<b>11,957.28</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>TOTALES:</b>	<b>\$12,749,888.96</b>	<b>\$12,694,325.01</b>	
<b>VALOR DEL INMUEBLE MÉTODO DEL COSTO =</b>						<b>\$16,944,325.01</b>	
<b>VALOR DE COSTO DETERMINADO =</b>						<b>\$17,000,000.00</b>	

**VALOR DE COSTO: DIECISIETE MILLONES DOLARES CON CERO CENTAVOS**

## 11.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN)

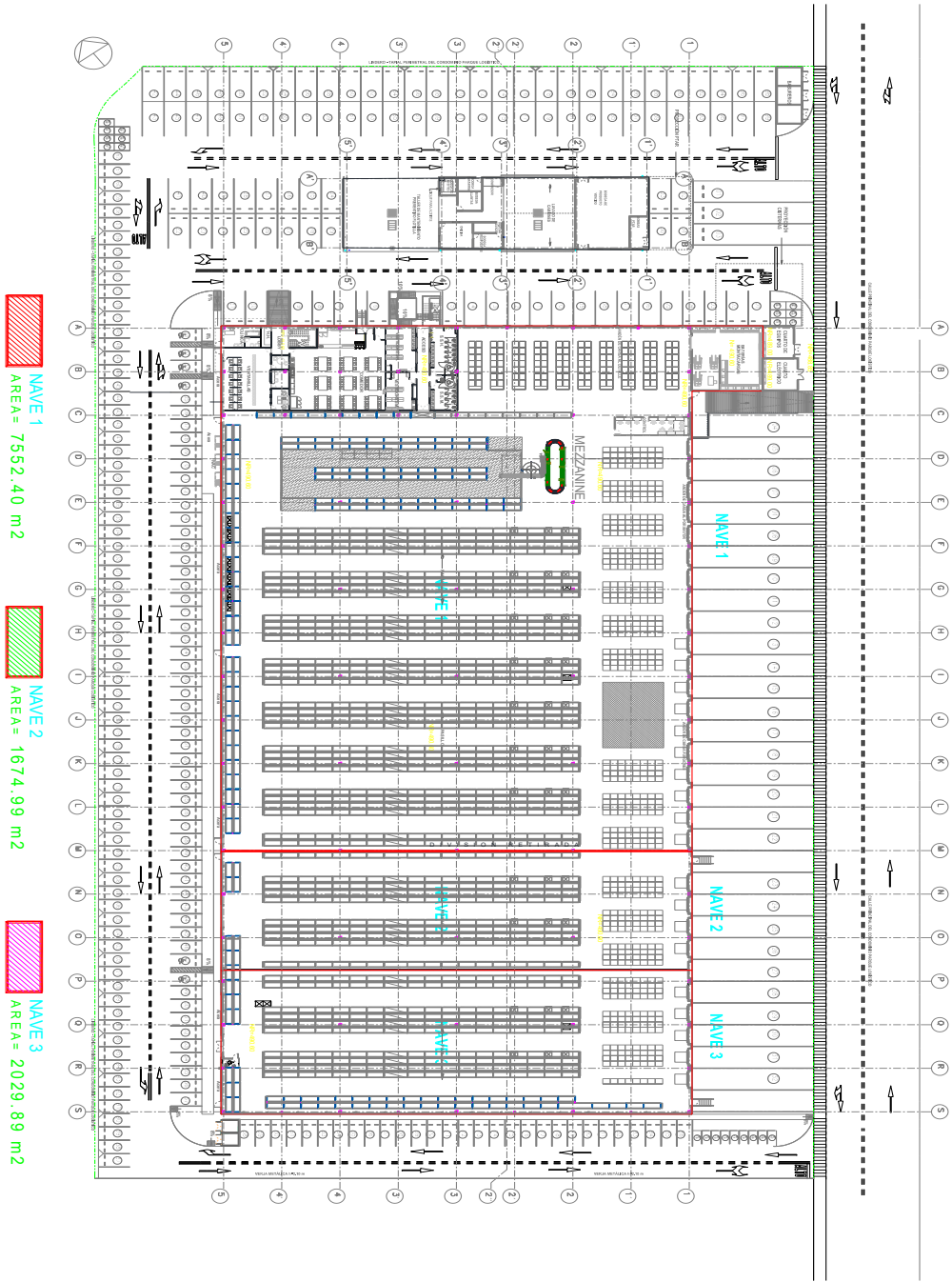
	<b>EL VALOR DE COSTO ES:</b>	<b>\$16,944,325.01</b>
	<b>EL VALOR DE MERCADO ES:</b>	<b>\$17,000,000.00</b>

**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 Y RESIDENCIAL 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 REGIONAL DE AVALUOS S. A. DE C. V.**  
**PV 00032021**  
**Sociedad Regional de Valoración**

# PLANO DE CONSTRUCCIONES






FICHA CATASTRAL

 <b>UBICACIÓN CATASTRAL</b>		<b>No. de Transacción</b> 062025079967			
<b>Mapa / Parcela</b>	0602R04-1432	<b>Área</b>	23928.2186 m2	<b>Perímetro</b>	641.2066 m
<b>Uso</b>					
<b>Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC</b>	(60662581-00000)FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCION DOS - FTIHVCEDI DOS				
<b>Libro / ins y otros</b>	SIRyC -> - ;				
<b>Propietario / Poseedor / Ocupante</b>					
<b>Frentes</b>					
<b>Cta Alcaldía</b>					
<b>Dirección</b>	CANTON EL ANGEL, CARRETERA ANTIGUA A QUEZALTEPEQUE, Y PROLONGACION BOULEVARD CONSTITUCION, NUMERO # 4, SEGUNDA PORCION. LOTE 1, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR				
<b>Colindantes</b>	0602R04(2080) INVERSIONES MAGICO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - INVERSIONES MAGICO, S.A. DE C.V. 0602R04(1483) DESARROLLOS VALLE DULCE, LIMITADA - DESARROLLOS VALLE DULCE, LTDA. 0602R04(1475) DESARROLLOS VALLE DULCE, LIMITADA - DESARROLLOS VALLE DULCE, LTDA. 0602R04(1435) LAS CAÑAS, SOCIEDAD ANONIMA - LAS CAÑAS, S.A 0602R04(1476) DESARROLLOS VALLE DULCE, LIMITADA - DESARROLLOS VALLE DULCE, LTDA.				
<b>Antecedente Catastral</b>	062025065087_1 en fecha: 12/09/25				
<b>Otros datos</b>	Categoría: 01;ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCIÓN 062025065087_1 LA FECHA 12/09/2025;				

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 11:01:42**

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 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/ies>

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: 06202500186598

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 60662581-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 23899.08 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en PORCION CUATRO. LOTE 1, HACIENDA EL ANGEL LOTE # 2ª PORCION, correspondiente a la ubicación geográfica de EL ANGEL, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES CENTRO DE DISTRIBUCION DOS - FTIHVCEDI DOS con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. SERVIDUMBRE DE TRANSITO. para un Plazo de (Meses), SERVIDUMBRE DE TRANSITO Notario/Funcionario HERRERA GARCIA, CARLOS ANTONIO. Bajo el asiento de Inscripción número 3 de Matrícula 60662581-00000
2. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO INDUSTRIAL, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de \*\*\* 17,000,000.00 Dólares, equivalentes a 148,750,000.00 Colones \*\*\*. para un Plazo de 300 (Meses), la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 15/08/2025, con Grado de ABIERTA Notario/Funcionario PORTILLO PALACIOS, ADRIANA ESTEFANIA. Bajo el asiento de Inscripción número 10 de Matrícula 60662581-00000

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 ENRIQUE ALEJANDRO BORJA GUZMAN, 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 10:31:17, del día treinta y uno de octubre de dos mil veinticinco .

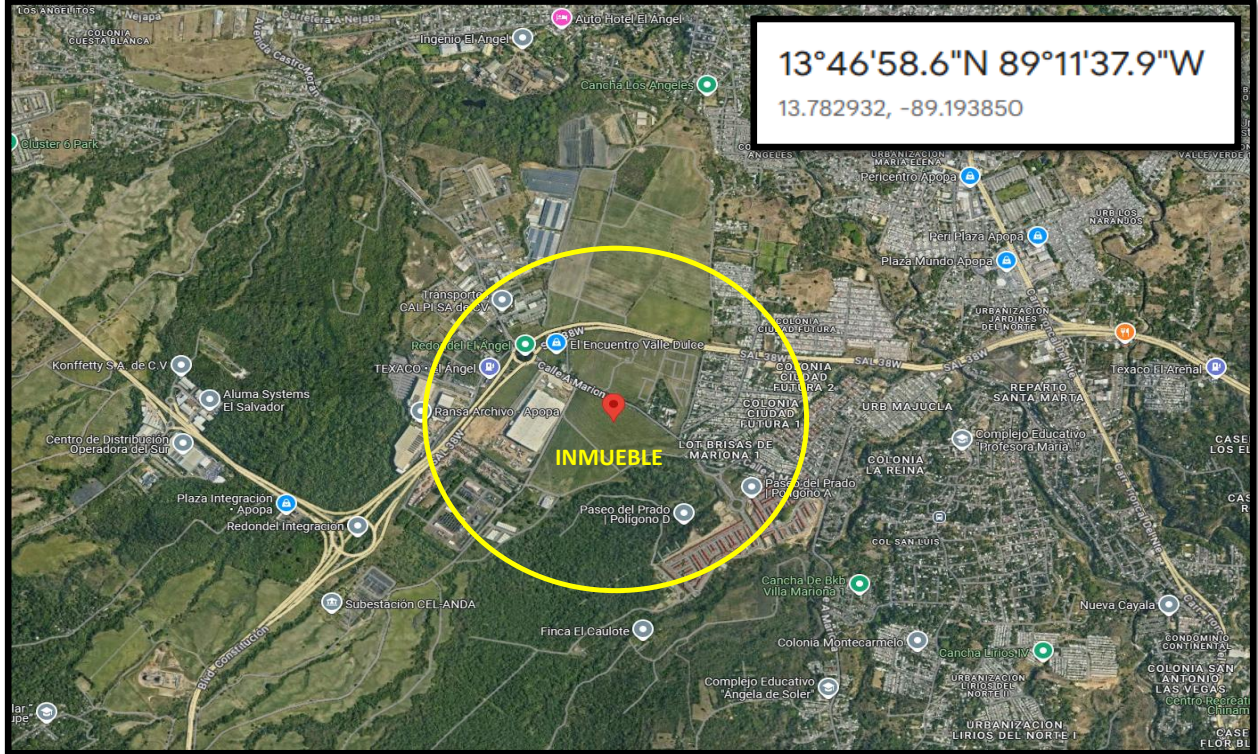
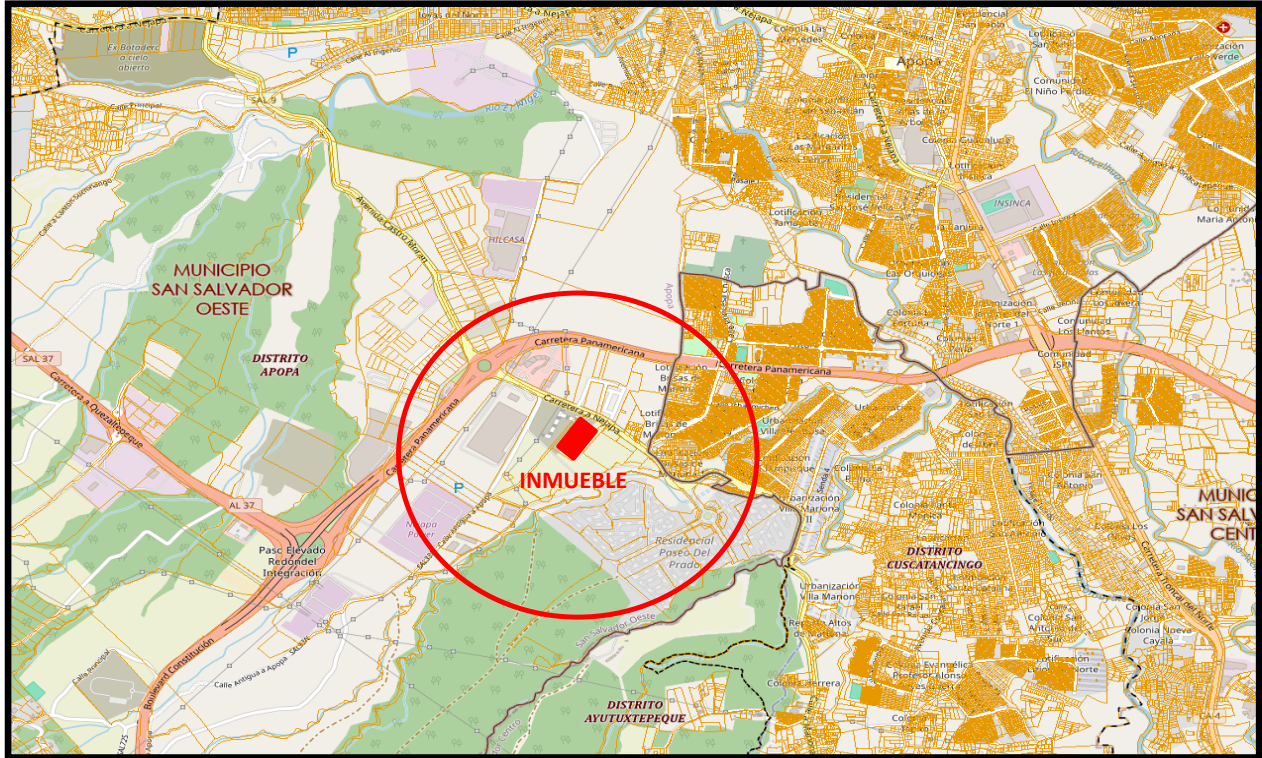
Derechos: \$ 8.86



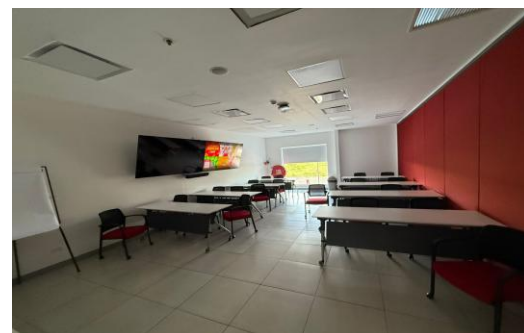
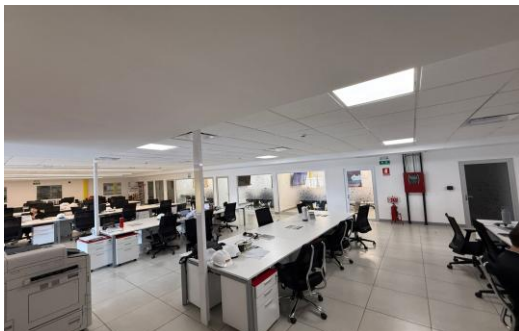
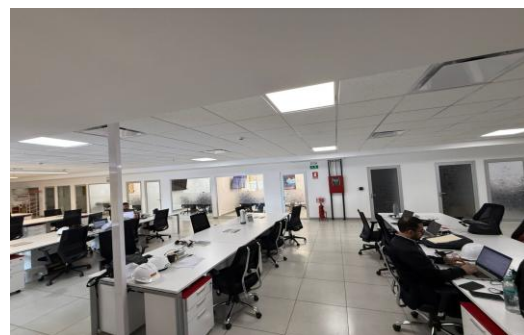
**Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas  
Centro Nacional de Registros  
31/10/2025 10:31:17**

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/es>

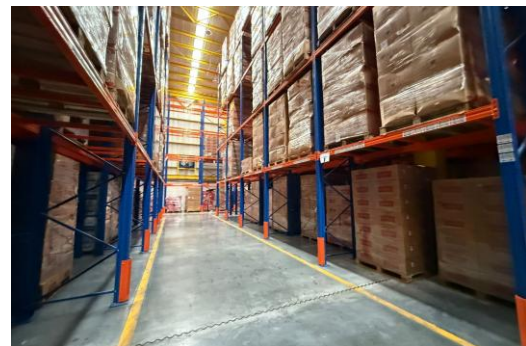
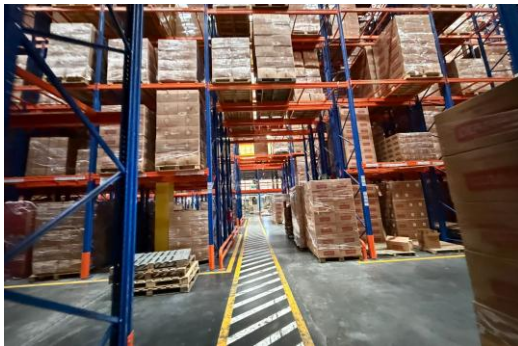
## PLANO DE UBICACIÓN



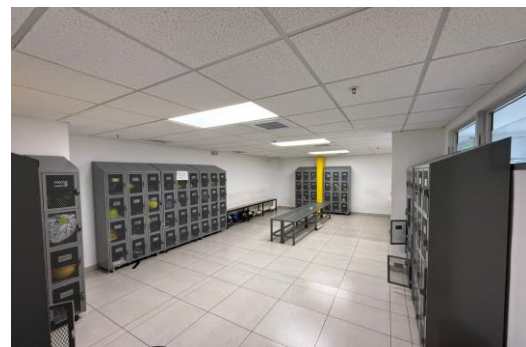
FOTOGRAFÍAS



FOTOGRAFIAS



FOTOGRAFIAS



FOTOGRAFIAS

