

INFORME DE AVALÚO

SOLICITANTE: SR. HENCORP VALORES, LTDA.

PROPIETARIO: FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES
HENCORP VALORES CITALA HAUS CERO UNO con un
porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

DIRECCION: LOTE S/N , SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR,
LOTE S/N , SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR,
SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN
SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR

RESUMEN DE VALORES

| | |
|--|-------------------------|
| EL VALOR ACTUAL DEL INMUEBLE ES: | \$ 13,958,927.77 |
| EL VALOR FUTURO DE LAS CONSTRUCCIONES ES: | \$ 17,358,391.11 |

NOVIEMBRE, 2025

INFORME DE VALUACION

FECHA DE AVALUO 04/11/2025

CÓDIGO: **VPA04112502JE**

PRESENTADO A:

SR. HENCORP VALORES, LTDA.

ESTE AVALÚO ES: **ACTUALIZACIÓN**

1.0 GENERALES DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: SR. HENCORP VALORES, LTDA.

PROPIETARIO: FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES CITALA HAUS CERO UNO con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

DIRECCIÓN LEGAL: LOTE S/N , SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, LOTE S/N , SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR

DIRECCIÓN ACTUAL: LOTE S/N , SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, LOTE S/N , SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR

TIPO DE INMUEBLE: **ATÍPICO** MATRICULA N° : VER CUADRO DE ÁREAS DEPARTAMENTO SAN SALVADOR

DOCUMENTO VISTO: SE CONTO CON COPIA DE ESCRITURA 29/07/2022, CERTIFICACIÓN EXTRACTADA 30/10/2025, FICHA CATASTRAL, PRESUPUESTO Y PLANOS DE CONSTRUCCIÓN.

GRAVÁMENES: CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO CUSCATLAN DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA - BANCO CUSCATLAN DE EL SALVADOR, S.A. o BCU,S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 17,358,391.11 Dólares, equivalentes a 151,885,922.21 Colones ***, para un Plazo de 24 (Meses), un interés de abierta, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 30/04/2025, con Grado de PRIMERA HIPOTECA Notario/Funcionario BARRIOS HERRERA, GERARDO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 19 de Matrícula 60485127-00000

VALOR EN LIBROS: **\$12,072,078.13**

INSUMOS UTILIZADOS: DISTANCIÓMETRO, GPS, PLANOS Y CAMARA FOTOGRÁFICA.

2.0 DEFINICIONES Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

FINALIDAD Y USO DEL AVALÚO: La finalidad del avalúo es actualizar el valor razonable de mercado de la propiedad para fines Titularizar el activo.

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.

3.0 CONDICIONES DEL SEGMENTO INMOBILIARIO DEL SUJETO

| | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | |
|------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|-------------------------------------|-------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------|--------------------------|-----------|
| USO DEL SUELO | X | RESIDENCIAL | X | COMERCIAL | <input type="checkbox"/> | INDUSTRIAL | <input type="checkbox"/> | MIXTO | <input type="checkbox"/> | RANGOS DE VALORES EN LA ZONA | | | |
| ÍNDICE DE SATURACIÓN | <input type="checkbox"/> | < 25% | <input type="checkbox"/> | 25% - 50% | <input type="checkbox"/> | 50% - 75% | <input checked="" type="checkbox"/> | = 100% | <input type="checkbox"/> | ENTRE | \$ 1,500,000.00 | Y | |
| OFERTA | <input type="checkbox"/> | BUENA | <input checked="" type="checkbox"/> | NORMAL | <input type="checkbox"/> | BAJA | <input type="checkbox"/> | LIMITADA | <input type="checkbox"/> | \$ | 6,500,000.00 | <input type="checkbox"/> | |
| DEMANDA | <input checked="" type="checkbox"/> | BUENA | <input type="checkbox"/> | NORMAL | <input type="checkbox"/> | BAJA | <input type="checkbox"/> | LIMITADA | <input type="checkbox"/> | | | | |
| FACTOR MERCADO/COSTO | <input checked="" type="checkbox"/> | > 1.0 | <input type="checkbox"/> | = 1.0 | <input type="checkbox"/> | < 1.0 | <input type="checkbox"/> | 0 % | <input type="checkbox"/> | | | | |
| PLUSVALÍA | <input type="checkbox"/> | CRECIENTE | <input checked="" type="checkbox"/> | NORMAL | <input type="checkbox"/> | BAJA | <input type="checkbox"/> | DECRECIENTE | <input type="checkbox"/> | 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 type="checkbox"/> | <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 type="checkbox"/> | 25 - 45 AÑOS | <input checked="" type="checkbox"/> | > 45 AÑOS | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 6 - 9 MESES | | |

4.0 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

| N° | DESCRIPCIÓN | ÁREA (m ²) | ÁREA (v ²) | MATRICULA N° |
|----|-------------|------------------------|------------------------|----------------|
| 1 | LOTE S/N | 7,000.000 | 10,015.60 | 60485127-00000 |

| | | | | | |
|----------------------------|----------|----------------|------------------|------------|----------------|
| Área Superficial Inscrita: | 7,000.00 | m ² | EQUIVALENTES A = | 10,015.600 | v ² |
| Área de Ficha catastral: | 7,000.00 | m ² | EQUIVALENTES A = | 10,015.600 | v ² |
| Área a Valuar: | 7,000.00 | m ² | EQUIVALENTES A = | 10,015.600 | v ² |

OBSERVACIONES: EL TERRENO DE CONFIGURACIÓN IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZOS RECTOS, LA TOPOGRAFÍA ES PLANA, ALOMADA Y SEMI PLANA. TIENE UN AREA SUPERFICIAL INSCRITA DE 7,000.00 m². EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE CALLE DE CIRCULACIÓN VEHICULAR DE PAVIMENTO EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO.

5.0 CONSTRUCCIONES EXISTENTES, ÁREAS Y FACTORES DE DEPRECIACIÓN.

| | | | | | | | |
|---|------------|-------------|---------------------|--------------------------|---------------------|-------------------|------------------|
| ÁREA CONSTRUIDA (m²): | VUT | EDAD | EDAD. REMAD. | EDAD. EFECTO. RE. | CONSERVACIÓN | FACTOR "Q" | % REMEDE. |
| EDIFICIO 17,999.54 m ² | 75 años | 0 años | 0 años | 0 años | NUEVO | 1.0000 | 0.00% |

TOTAL: 17,999.54 m²

SISTEMA CONSTRUCTIVO: BLOQUE DE CONCRETO **NIVELES:** 12 y 6 **TIPO DE ESTRUCTURA:** PAREDES DE CARGA

| TIPO DE EDIFICIO | TIPO DE DISEÑO | PAREDES | TAPIALES / MUROS | ENTREPISOS |
|--|--|--|---|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> INDIVIDUAL | <input type="checkbox"/> 1 PLANTA | <input checked="" type="checkbox"/> BLOQUE DE CONCRETO | <input type="checkbox"/> BLOQUE DE CONCRETO | <input type="checkbox"/> LOSA DENSA |
| <input type="checkbox"/> COND. VERTICAL | <input type="checkbox"/> 2 PLANTAS | <input type="checkbox"/> LADRILLO DE BARRO (MIXTO) | <input type="checkbox"/> LADRILLO DE BARRO | <input type="checkbox"/> LOSA NERVADA |
| <input type="checkbox"/> COND. HORIZONTAL | <input checked="" type="checkbox"/> 14 PLANTAS | <input type="checkbox"/> TABLA ROCA | <input type="checkbox"/> CONCRETO COLADO INSITU | <input type="checkbox"/> FIBROLIT |
| | | <input type="checkbox"/> DUROCK | <input type="checkbox"/> ADOBE / BAHAREQUE | <input type="checkbox"/> GALVADECK |

| VENTANERÍA | ACABADO DE FACHADA | TECHOS | CIELO FALSOS | COCHERA TECHADA |
|-------------------------------------|--|---|---|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ESTÁNDAR | <input type="checkbox"/> R.A.P. | <input type="checkbox"/> LAMINA DE FIBROCEMENTO | <input type="checkbox"/> TABLA ROCA | <input type="checkbox"/> SI |
| <input type="checkbox"/> PANORÁMICA | <input type="checkbox"/> VISTA, SISADA Y PINTADA | <input type="checkbox"/> LAMINA ZINC ALUM | <input type="checkbox"/> FIBROLIT / PERFIL ALUMINIO | <input type="checkbox"/> NO |
| <input type="checkbox"/> FRANCESA | <input type="checkbox"/> PINTADA | <input type="checkbox"/> TEJA DE BARRO | <input type="checkbox"/> FIBROLIT Y COLLARÍN MADERA | GRIFERÍA |
| <input type="checkbox"/> MADERA | <input type="checkbox"/> ENCHAPADA | <input type="checkbox"/> LAMINA GALVANIZADA | <input type="checkbox"/> ARTESONADOS | <input type="checkbox"/> ESPECIAL |
| <input type="checkbox"/> COLONIAL | <input type="checkbox"/> BLOQUE DE CONCRETO | <input type="checkbox"/> LOSA DE CONCRETO | <input type="checkbox"/> MADERA LAMINADA | <input type="checkbox"/> ESTÁNDAR |

| PISOS | ESTRUCTURA DE TECHOS | PUERTAS | PANTRY | HABITACIONES | BAÑO | |
|--|---|---------------------------------------|----------------------------------|--|------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ECONÓMICO | <input type="checkbox"/> MADERA | <input type="checkbox"/> METÁLICAS | <input type="checkbox"/> MADERA | <table border="1" style="display: inline-table; width: 50px; height: 20px;"><tr><td>NÚMERO</td></tr></table> | NÚMERO | <input type="checkbox"/> N° AMBIENTES |
| NÚMERO | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> GALLETA | <input checked="" type="checkbox"/> ACERO | <input type="checkbox"/> MADERA | <input type="checkbox"/> FORMICA | <input type="checkbox"/> GRANDES | <input type="checkbox"/> N° PIEZAS | |
| <input type="checkbox"/> CERÁMICA | | <input type="checkbox"/> VIDRIO | <input type="checkbox"/> MÁRMOL | <input type="checkbox"/> MEDIANOS | <input type="checkbox"/> ENCHAPES | |
| <input type="checkbox"/> TERRAZA | <input type="checkbox"/> PISCINA | <input type="checkbox"/> PORTÓN METÁL | <input type="checkbox"/> ENCHAPE | <input type="checkbox"/> PEQUEÑOS | <input type="checkbox"/> GRIFERÍA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> CONCRETO | <input type="checkbox"/> PANTRY | <input type="checkbox"/> AMERICANAS | | | | |

ÁREA CONSTRUIDA A VALUAR: 17,999.54 m²

6.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

TIPO DE ACCESO: EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE CALLE DE CIRCULACIÓN VEHICULAR DE PAVIMENTO EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO.

SERVIDUMBRES: NO POSEE.

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

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

| | |
|--------------------------|-----------|
| TIPO DE ACCESO: | PAVIMENTO |
| ACERA: | SI POSEE |
| CUNETAS: | SI POSEE |
| ALUMBRADO PUBLICO: | SI POSEE |
| ASEO MUNICIPAL: | SI POSEE |
| ZONA VERDE O RECREATIVA: | SI POSEE |

SERVICIOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD

| | |
|--------------------------------------|----------|
| AGUA POTABLE: | NO POSEE |
| ENERGÍA ELÉCTRICA: | NO POSEE |
| ALCANTARILLADO SANITARIO: | NO POSEE |
| ALCANTARILLADO PLUVIAL: | NO POSEE |
| RED TELEFÓNICA FIJA: | NO POSEE |
| RED INTERNET, CABLE, TELÉFONO MÓVIL: | MÓVIL |

DISTANCIAS A ZONAS DE INTERÉS (mts):

| | | | | | |
|-----------|----------|-----|---------------------|-------|-----|
| COLEGIOS: | 500.00 | mts | CENTRO URBANO: | - | Mts |
| ESCUELAS | 500.00 | mts | TRANSPORTE PUBLICO: | 25.00 | Mts |
| ALCALDÍA: | 1,250.00 | mts | ZONAS COMERCIALES: | - | Mts |

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:

LA ZONA ES DE USO RESIDENCIAL Y COMERCIAL DE ALTA DEMANDA.

FACTORES POSITIVOS: LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA DENTRO DE ZONA DE USO COMERCIAL Y RESIDENCIAL PREMIUM DE ALTA DEMANDA.

FACTORES NEGATIVOS: NO SE OBSERVARON FACTORES NEGATIVOS QUE SE AFECTEN A LA PROPIEDAD.

USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

EN CONSTRUCCIÓN.

7.0 OBSERVACIONES

1º) EL VALOR DEL TERRENO SE HA OBTENIDO A TRAVÉS DEL MÉTODO COMPARATIVO, TOMANDO COMO BASE LA HOMOLOGACIÓN DE FACTORES DE CORRECCIÓN DE INMUEBLES UBICADOS EN LA ZONA DONDE SE HA REALIZADO EL AVALÚO. LA TÉCNICA DE HOMOLOGACIÓN UTILIZADA ES LA DE FACTORES.

2º) LA ZONA ES DE ALTA DEMANDA COMERCIAL Y UBICACIÓN PREMIUM, EL MERCADO DE TERRENO EN LA ZONA ES ALTO. LA COMERCIALIZACIÓN SE CONSIDERA NORMAL.

3º) ACTUALMENTE SE CONSTRUYE EL CITALA HAUS, EL CUAL LLEVA UN 75.47 % DE AVANCE DE OBRA AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN.

4º) LA ZONA SE HA REVALORADO MUCHO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS DEBIDO A LA ALTA PRESIÓN POR ESPACIOS COMERCIALES Y RESIDENCIALES EN LA ZONA.

5º) EL TERRENO CUENTA CON. PERMISO DE CONSTRUCCIÓN ILN-0011-2024 RESOLUCIÓN N° 0109-2024, PERMISO DE REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN: EXPEDIENTE N° 0015 RESOLUCIÓN N° 0015-2023, PERMISO LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN: EXPEDIENTE N° 018 RESOLUCIÓN N° 0185-2018, FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE: CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD CON OBRA HIDRÁULICA N° 1796-2023 REF:5228, FACTIBILIDAD PARA DRENAJES DE AGUAS LLUVIAS: EXPEDIENTE N° 0288 RESOLUCIÓN N° 0288-2023, PERMISO DE TALA DE ARBOLES: REF:SE-31082022-6-1 RESOLUCIÓN MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE: MARN-NFA855-2018-MOD-40-2024 RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE PLANOS: APROBACIÓN DE PLANOS ARQUITECTÓNICO, HIDRÁULICO, ELÉCTRICO Y MECÁNICO RESOLUCIÓN N° PPC-061-3646-2023.

8.0 AVALÚO DEL TERRENO (MÉTODO COMPARATIVO).

| DESCRIPCIÓN: | SUJETO: | COMPARABLES | | |
|-------------------------------------|--|---|---|--|
| | | 1 | 2 | 3 |
| UBICACIÓN: | CALLE LAS GRANADILLAS, LOTE S/N, ZONA 10, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR. | CASERÍO LAS LAJAS, LOTE S/N, CASERÍO LAS LAJAS, SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR. | Escalón, Prolongación Alameda Juan Pablo II Calle El Carmen (San Salvador Capital) San Salvador | Terreno Comercial / Construcción en Prolongación Av. Juan Pablo II, San Salvador |
| CLASE DE INMUEBLE: | TERRENO | TERRENO | TERRENO | TERRENO |
| ÁREA DE TERRENO: | 7,000.00 m ² | 1,689.35 m ² | 2,456.00 m ² | 1,950.00 m ² |
| FRENTE LOTE: | 67.93 m | 50.00 m | 25.00 m | 35.00 m |
| FONDO LOTE: | 116.00 m | 33.79 m | 98.24 m | 55.71 m |
| PERÍMETRO: | 253.86 m | 167.57 m | 246.48 m | 181.43 m |
| ÁREA MAYOR RECT. INSC: | | 1,689.35 m ² | 2,456.00 m ² | 1,950.00 m ² |
| FECHA: | | 04/11/2025 | 04/11/2025 | 04/11/2025 |
| VALOR COTIZADO (USD): | | \$1,200,000.00 | \$1,650,000.00 | \$1,250,000.00 |
| VALOR AJUSTADO (USD): | | \$1,200,000.00 | \$1,518,000.00 | \$1,150,000.00 |
| P. UNITARIO TOTAL/ m ² : | | \$710.33 /m ² | \$618.08 /m ² | \$589.74 /m ² |
| CONDICIONES DE OFERTA: | | COMPRA | OFERTA | OFERTA |
| REFERENCIA: | | COMERCIALIZADOR | COMERCIALIZADOR | COMERCIALIZADOR |

| FACTORES | FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACIÓN | | |
|---|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| | 1 | 2 | 3 |
| ÁREA | 0.8799 | 0.7859 | 0.5278 |
| FRENTE | 1.0311 | 1.1051 | 1.0337 |
| FONDO | 0.9083 | 0.9917 | 0.9854 |
| REGULARIDAD | 1.0094 | 1.0000 | 1.2000 |
| TOPOGRAFIA | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| UBICACIÓN | 0.8000 | 0.9000 | 0.9000 |
| COMERCIALIZACIÓN | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| TIPO DE VÍA | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| VISTA | 1.0000 | 1.2500 | 1.2500 |
| FACTORES DE AJUSTE | 0.6654 | 0.9690 | 0.7258 |
| VALOR / m ² HOMOLOGADO= | 472.69 /m ² | 598.93 /m ² | 428.05 /m ² |
| VALOR PROMEDIO / m ² HOMOLOGADO= | \$499.89 /m ² | | |
| VALOR / m ² CALCULADO= | \$500.00 /m ² | | |
| VALOR TOTAL HOMOLOGADO= | \$3,499,238.54 | | |
| VALOR CALCULADO= | \$3,500,000.00 | | |
| VALOR DEL TERRENO= | \$3,500,000.00 | VALOR POR V² = | 349.45 /v² |

VALOR DE MERCADO DE TERRENO: TRES MILLONES QUINIENTOS MIL 00/100 DOLARES

9.0 AVALÚO MÉTODO DEL COSTO (VALOR ACTUAL).

CALCULO DE VALORES UNITARIOS

| CONSTRUCCIÓN | | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------|-----|------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|-----|
| DESCRIPCIÓN | VRN | VUT | EDAD | E. REM. | % REM. | FE | FD | Fre | FFu | FEc | VNR | VUR |
| EDIFICIO | \$581.07 | 75 | 0 | 0 | 0.00% | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | \$581.07 | 75 |

CALCULO DE VALORES TOTALES (TERRENO Y CONSTRUCCIÓN).

| DESCRIPCIÓN | ÁREA EN m ² | | ÁREA EN v ² | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL | |
|--|-------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------|------------------------|------------------------|
| TERRENO | 7,000.00 m ² | EQUIVALENTES A | 10,015.60 v ² | \$349.45 | \$3,500,000.00 | |
| DESCRIPCIÓN | ÁREA DE MODULO: | | VRN | VNR | VALOR NUEVO | VALOR ACTUAL |
| EDIFICIO | 17,999.54 | m ² | \$581.07 | \$581.07 | \$10,458,927.77 | \$10,458,927.77 |
| TOTAL: | 17,999.54 | m² | | TOTALES: | \$10,458,927.77 | \$10,458,927.77 |
| VALOR DEL INMUEBLE MÉTODO DEL COSTO = | | | | | | \$13,958,927.77 |

VALOR ACTUAL: TRECE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE 77/100 DOLARES.

10.0 AVALÚO MÉTODO DEL COSTO (VALOR A FUTURO).

CALCULO DE VALORES UNITARIOS

| CONSTRUCCIÓN | | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------|-----|------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|-----|
| DESCRIPCIÓN | VRN | VUT | EDAD | E. REM. | % REM. | FE | FD | Fre | FFu | FEc | VNR | VUR |
| EDIFICIO | \$769.93 | 75 | 0 | 0 | 0.00% | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | \$769.93 | 75 |

CALCULO DE VALORES TOTALES (TERRENO Y CONSTRUCCIÓN).

| DESCRIPCIÓN | ÁREA EN m ² | | ÁREA EN v ² | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL | |
|---|-------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------|------------------------|------------------------|
| TERRENO | 7,000.00 m ² | EQUIVALENTES A | 10,015.60 v ² | \$349.45 | \$3,500,000.00 | |
| DESCRIPCIÓN | ÁREA DE MODULO: | | VRN | VNR | VALOR NUEVO | VALOR ACTUAL |
| EDIFICIO | 17,999.54 | m ² | \$769.93 | \$769.93 | \$13,858,391.11 | \$13,858,391.11 |
| TOTAL: | 17,999.54 | m² | | TOTALES: | \$13,858,391.11 | \$13,858,391.11 |
| VALOR FUTURO DE LAS CONSTRUCCIONES = | | | | | | \$17,358,391.11 |

VALOR FUTURO: DIECISIETE MILLONES TRECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL TRECIENTOS NOVENTA Y UNO 11/100 DOLARES.

11.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN)

| | |
|--|------------------------|
| EL VALOR ACTUAL DEL INMUEBLE ES: | \$13,958,927.77 |
| EL VALOR FUTURO DE LAS CONSTRUCCIONES ES: | \$17,358,391.11 |

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 RESIDENCIAL CON BUENA DEMANDA. **EL PROYECTO LLEVA UN AVANCE FÍSICO ACTUAL DEL 75.74% Y SE DESARROLLA CON NORMALIDAD.**


"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.
Registro: PV 02092011
Sociedad Regional de Valoración

PLANOS



UBICACIÓN CATASTRAL

|  UBICACIÓN CATASTRAL | | No. de Transacción 062025079811 |
|--|---|--|
| Mapa / Parcela | 0614U31-521 | Área 7000.0029 m2 Perímetro 350.3082 m |
| Uso | INSTITUCIONAL | |
| Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC | (60485127-00000)FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES CITALA HAUS CERO UNO | |
| Libro / ins y otros | SIRyC --> - ; | |
| Propietario / Poseedor / Ocupante | | |
| Frentes | 521(P) LONG=188.6 mts; suma=188.6 mts | |
| Cta Alcaldía | | |
| Dirección | CALLE LAS GRANADILLAS, NUMERO S/N, ZONA 10, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR | |
| Colindantes | 0614U31(1066) PEREZ DE LETONA, HILDA VIOLETA 0614U30(50016) 0614U31(1065) PEREZ PEREZ, BERSABE 0614U31(448) MENDEZ BARRERA, FRANCISCO 0614U31(522) 0614U31(1243) PEREZ DE PEREZ, CANDELARIA 0614U42(50018) 0614U31(1064) PEREZ PEREZ, BERSABE 0614U31(437) HERNANDEZ MELARA, JOSE DARIO | |
| Antecedente Catastral | 062018005780 en fecha: 29/05/18 | |
| Otros datos | Categoría: 01; ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 062007011664_1 LA FECHA 22/05/07 ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 062018005780 LA FECHA 29-MAY-18*****.P.P. SOC. BAUTISTA; | |

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 19:25:00

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 15 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: <https://vol.uanatza.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: 06202500186332

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 60485127-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 7000 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en LOTE S/N , SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, LOTE S/N , SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES CITALA HAUS CERO UNO con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO CUSCATLAN DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA - BANCO CUSCATLAN DE EL SALVADOR, S.A. o BCU,S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 17,358,391.11 Dólares, equivalentes a 151,885,922.21 Colones ***. para un Plazo de 24 (Meses), un interés de abierta, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 30/04/2025, con Grado de PRIMERA HIPOTECA Notario/Funcionario BARRIOS HERRERA, GERARDO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 19 de Matrícula 60485127-00000

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 19:15:00, del día treinta de octubre de dos mil veinticinco .

Derechos: \$ 8.86

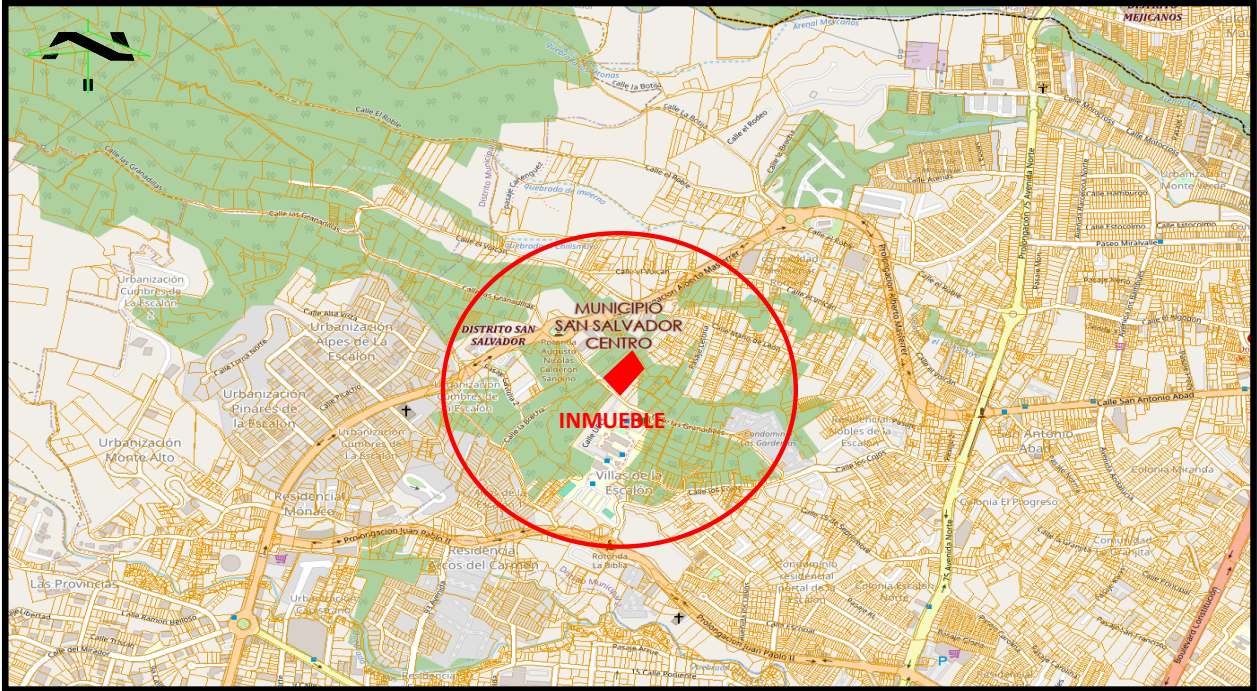


Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
30/10/2025 19:15:01

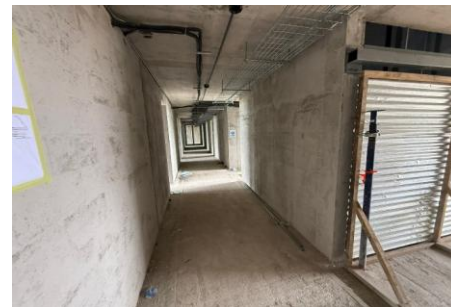
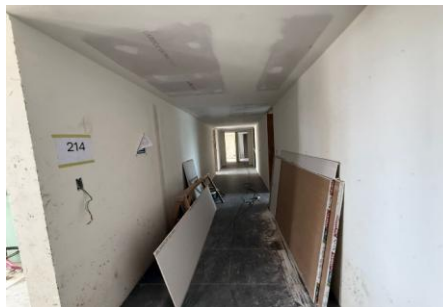
EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN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



PLANO DE UBICACIÓN



FOTOGRAFÍAS



FOTOGRAFIAS

