



## INFORME DE AVALUO

**SOLICITANTE:** HENCORP VALORES, LTDA.

**SOLICITANTE:** FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO - FTIHVCV CERO UNO con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD

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

### RESUMEN DE VALORES

EL VALOR DE COSTO ES:	\$ 23,524,967.19
EL VALOR DE MERCADO ES:	\$ 23,525,000.00

NOVIEMBRE, 2025

## INFORME DE VALUACION

FECHA DE AVALUO: 07/11/2025

CÓDIGO: **VPA07112504JE**

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

**ESTE AVALÚO ES: ACTUALIZACIÓN**

### 1.0 GENERALES DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: : HENCORP VALORES, LTDA.

PROPIETARIOS: : FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO - FTIHVCV CERO UNO con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD

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

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

<b>TIPO DE INMUEBLE:</b>	<b>ATIPICO</b>	MATRICULA N°: 30036908-00000	DEPARTAMENTO LA LIBERTAD
<b>DOCUMENTO VISTO:</b>	: ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE FECHA 30/09/2021 Y CERTIFICACIÓN EXTRACTADA DE FECHA 18/06/2025.		
<b>GRAVÁMENES:</b>	: CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO INDUSTRIAL EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA - BANCO INDUSTRIAL, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 13,585,000.00 Dólares, equivalentes a 118,868,750.00 Colones ***. para un Plazo de 204 (Meses), la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 12/07/2023, con Grado de PRIMERA ABIERTA Notario/Funcionario BARRIOS HERRERA, GERARDO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 8 de Matrícula 30036908-00000 • MODIFICACION DE HIPOTECA. un monto de *** 3,215,000.00 Dólares, equivalentes a 28,131,250.00 Colones ***., con Grado de MODIFICACION Notario/Funcionario PORTILLO PALACIOS, ADRIANA ESTEFANIA. Bajo el asiento de Inscripción número 9 de Matrícula 30036908-00000		
<b>VALOR EN LIBROS:</b>	: \$23,449,839.77		
<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 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 checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
ÍNDICE DE SATURACIÓN		<input type="checkbox"/> < 25%	<input type="checkbox"/> 25% - 50%	<input type="checkbox"/> 50% - 75%	<input checked="" 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	\$ 8,500,000.00
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> SUPERIOR	<input type="checkbox"/> SIMILAR	<input type="checkbox"/> INFERIOR	<input type="checkbox"/> SIN MERCADO	<input type="checkbox"/> 3 - 6 MESES <input type="checkbox"/> > 9 MESES
EDAD PROM./ENTORNO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> < 10 AÑOS	<input type="checkbox"/> 10 - 25 AÑOS	<input type="checkbox"/> 25 - 45 AÑOS	<input type="checkbox"/> > 45 AÑOS	<input checked="" type="checkbox"/> 6 - 9 MESES

#### 4.0 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

LINDEROS	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
Según Escritura:	67.00 m	67.00 m	LC= 4.71, 91.50 Y LC= 4.71	97.50 m
Según Campo:	67.00 m	67.00 m	LC= 4.09, 91.50 Y LC= 4.50	97.50 m
Área Registral	:	6,821.14	m <sup>2</sup>	EQUIVALENTES A = 9,759.69 v <sup>2</sup>
Área de campo	:	6,821.14	m <sup>2</sup>	EQUIVALENTES A = 9,759.69 v <sup>2</sup>
Área a Valuar	:	6,821.14	m <sup>2</sup>	EQUIVALENTES A = 9,759.69 v <sup>2</sup>

**OBSERVACIONES:** EL TERRENO ES DE FORME IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZOS RECTOS Y DOS CURVOS, CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE 6,821.14 m<sup>2</sup>. EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES VEHICULAR A TRAVÉS DE CALLES Y AVENIDAS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR LAS CUALES SE ENCUENTRAN EN ESTADO BUENO DE MANTENIMIENTO. LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE SUJETO DE ESTUDIO ES DE USO MIXTO CON PLUSVALÍA ESTABLE.

#### 5.0 DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES Y ACABADOS

ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ):	VUT	EDAD	EDAD. REMOD.	EDAD. EFECT. RE.	CONSERVACIÓN	FACTOR "Q"	% REMODE.
AREA DE CALL CENTER	6,946.48 m <sup>2</sup>	75 años	31 años	3 años	11 años	BUENO	<b>0.9968</b> 70.00%
LOCAL DÓLAR CITY	727.51 m <sup>2</sup>	75 años	3 años	0 años	3 años	BUENO	<b>0.9968</b> 0.00%
NIVEL 5 (OFICINAS)	2,197.69 m <sup>2</sup>	75 años	1 años	0 años	1 años	BUENO	<b>0.9968</b> 0.00%
ESTACIONAMIENTOS	9,246.71 m <sup>2</sup>	75 años	3 años	0 años	3 años	BUENO	<b>0.9968</b> 0.00%
LOSA DE EQUIPOS Y ACCESO A OFICINAS	323.73 m <sup>2</sup>	75 años	3 años	0 años	3 años	BUENO	<b>0.9968</b> 0.00%
INSTALACIONES ESPECIALES	m <sup>2</sup>	65 años	3 años	0 años	3 años	BUENO	<b>0.9968</b> 0.00%
<b>TOTAL:</b>	<b>19,442.12 m<sup>2</sup></b>						

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

**PISOS:** LOS PISOS SON DE CONCRETO Y ALFOMBRA

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

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

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

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

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

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

**ÁREA CONSTRUIDA A VALUAR:** 19,442.12 m<sup>2</sup>

### 6.0 INSTALACIONES SANITARIAS Y ACCESORIOS:

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

### 7.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

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

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

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

**DESCARGAS DE AGUAS RESIDUALES:** : LAS DESCARGAS DE AGUAS RESIDUALES SE HACEN EN EL SISTEMA DE ALCANTARILLADO DE ANDA.

#### INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO

#### SERVICIOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD

TIPO DE ACCESO	:	ASFALTO	AGUA POTABLE	:	ANDA
ACERA	:	SI POSEE	ENERGÍA ELÉCTRICA	:	DEL SUR
CUNETA	:	SI POSEE	ALCANTARILLADO SANITARIO	:	ANDA
ALUMBRADO PUBLICO	:	SI POSEE	ALCANTARILLADO PLUVIAL	:	ANDA
ASEO MUNICIPAL	:	SI POSEE	RED TELEFÓNICA FIJA	:	SI POSEE
ZONA VERDE O RECREATIVA	:	SI POSEE	RED INTERNET, CABLE, TELÉFONO MÓVIL	:	SI POSEE

#### DISTANCIAS (mts):

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

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

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

**FACTORES NEGATIVOS** : NO SE OBSERVARON.

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

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

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

## 8.0 OBSERVACIONES IMPORTANTES

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

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

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

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

## 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.

## 9.0 AVALÚO DEL TERRENO (MÉTODO COMPARATIVO).

DESCRIPCIÓN:	SUJETO:	COMPARABLES		
		1	2	3
UBICACIÓN:	BOULEVARD SANTA ELENA CALLE CONCHAGUA, LOTE 53,55,57 Y 59, ANTIGUO CUSCATLÁN, LA LIBERTAD..	URBANIZACION MADRE SELVA III, CALLE CORTEZ BLANCO PONIENTE Y PASAJE H NORTE, S/N, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD.	RESIDENCIAL SANTA ELENA, BOULEVARD SANTA ELENA, NUMERO 36, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD	BOULEVARD ORDEN DE MALTA, S/N, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD
CLASE DE INMUEBLE:	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO
ÁREA DE TERRENO:	6,821.14 m <sup>2</sup>	2,716.00 m <sup>2</sup>	1,750.00 m <sup>2</sup>	6,705.00 m <sup>2</sup>
FRENTE LOTE:	67.00 m	54.32 m	25.00 m	65.00 m
FONDO LOTE:	101.81 m	50.00 m	70.00 m	103.15 m
PERÍMETRO:	337.62 m	208.64 m	190.00 m	336.31 m
ÁREA MAYOR RECT. INSC:		2,716.00 m <sup>2</sup>	1,750.00 m <sup>2</sup>	6,705.00 m <sup>2</sup>
FECHA:		07/11/2025	07/11/2025	07/11/2025
VALOR COTIZADO (USD):		\$3,250,000.00	\$2,165,000.00	\$5,500,000.00
VALOR AJUSTADO (USD):		\$2,990,000.00	\$1,948,500.00	\$5,225,000.00
P. UNITARIO TOTAL/ m <sup>2</sup> :		\$1,100.88 /m <sup>2</sup>	\$1,113.43 /m <sup>2</sup>	\$779.27 /m <sup>2</sup>
CONDICIONES DE OFERTA:		OFERTA	COMPRA	COMPRA
REFERENCIA:		COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR

FACTORES	FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACIÓN		
	1	2	3
ÁREA	0.9037	0.9342	0.9982
FRENTE	1.0233	1.1145	1.0033
FONDO	1.0814	1.0421	0.9968
REGULARIDAD	1.0000	1.0000	1.0000
NIVEL	1.0000	1.0000	1.0000
UBICACIÓN	1.0658	1.0145	1.0715
COMERCIALIZACIÓN	1.0000	1.0000	1.0000
TIPO DE VÍA	1.0000	1.0000	1.0000
RIESGO	1.0000	1.0000	1.0000
<b>FACTORES DE AJUSTE</b>	<b>1.0658</b>	<b>1.1008</b>	<b>1.0697</b>
VALOR / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO=	1,173.32 /m <sup>2</sup>	1,225.64 /m <sup>2</sup>	833.59 /m <sup>2</sup>
VALOR PROMEDIO / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO=	\$1,077.52 /m <sup>2</sup>		
VALOR / m <sup>2</sup> CALCULADO=	\$1,077.52 /m <sup>2</sup>		
<b>VALOR TOTAL HOMOLOGADO=</b>	<b>\$7,349,908.84</b>		
<b>VALOR CALCULADO=</b>	<b>\$7,349,914.77</b>		
<b>VALOR DEL TERRENO=</b>	<b>\$7,350,000.00</b>		

**VALOR DE MERCADO DE TERRENO: SIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL 00/100 DOLARES**

## 10.0 AVALÚO MÉTODO DEL COSTO

### CÁLCULO DE VALORES UNITARIOS

CONSTRUCCIÓN												
DESCRIPCIÓN	VRN	VUT	EDAD	E. REM.	% REM.	FE	FD	Fre	FFu	FEc	VNR	VUR
AREA DE CALL CENTER	\$1,000.00	75	31	3	70.00%	0.9968	0.7074	0.9255	1.0000	1.0000	\$925.48	69
LOCAL DÓLAR CITY	\$950.00	75	3	0	0.00%	0.9968	0.9858	0.9858	1.0000	1.0000	\$936.51	74
NIVEL 5 (OFICINAS)	\$1,000.00	75	1	0	0.00%	0.9968	0.9944	0.9944	1.0000	1.0000	\$994.44	75
ESTACIONAMIENTOS	\$685.00	75	3	0	0.00%	0.9968	0.9858	0.9858	1.0000	1.0000	\$675.27	74
LOSA DE EQUIPOS Y ACCESO A OFICINAS	\$464.50	75	3	0	0.00%	0.9968	0.9858	0.9858	1.0000	1.0000	\$457.90	74
INSTALACIONES ESPECIALES	\$495,300.00	65	3	0	0.00%	0.9968	0.9834	0.9834	1.0000	1.0000	\$487,056.68	64

### CÁLCULO DE VALORES TOTALES

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN m <sup>2</sup>		ÁREA EN v <sup>2</sup>		VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	6,821.14	m <sup>2</sup>	EQUIVALENTES A	9,759.69	v <sup>2</sup>	\$753.10
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO:</b>						<b>\$7,350,000.00</b>
DESCRIPCIÓN	ÁREA DE MODULO:		VRN	VNR	VALOR NUEVO	VALOR ACTUAL
AREA DE CALL CENTER	6,946.48	m <sup>2</sup>	\$1,000.00	\$925.48	\$6,946,480.00	\$6,428,853.73
LOCAL DÓLAR CITY	727.51	m <sup>2</sup>	\$950.00	\$936.51	\$691,134.50	\$681,318.65
NIVEL 5 (OFICINAS)	2,197.69	m <sup>2</sup>	\$1,000.00	\$994.44	\$2,197,690.00	\$2,185,463.55
ESTACIONAMIENTOS	9,246.71	m <sup>2</sup>	\$685.00	\$675.27	\$6,333,996.35	\$6,244,037.66
LOSA DE EQUIPOS Y ACCESO A OFICINAS	323.73	m <sup>2</sup>	\$464.50	\$457.90	\$150,372.59	\$148,236.92
INSTALACIONES ESPECIALES		m <sup>2</sup>	\$495,300.00	\$487,056.68	\$495,300.00	\$487,056.68
<b>TOTAL:</b>	<b>19,442.12</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>TOTALES:</b>	<b>\$16,814,973.44</b>	<b>\$16,174,967.19</b>
<b>VALOR DEL INMUEBLE MÉTODO DEL COSTO =</b>						<b>\$23,524,967.19</b>
<b>VALOR DE RAZONABLE ESTIMADO =</b>						<b>\$23,525,000.00</b>

**VALOR ACTUAL: VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL 00/100 DOLARES**

## 11.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN)

	<b>EL VALOR DE COSTO ES:</b>	<b>\$23,524,967.19</b>
	<b>EL VALOR DE MERCADO ES:</b>	<b>\$23,525,000.00</b>

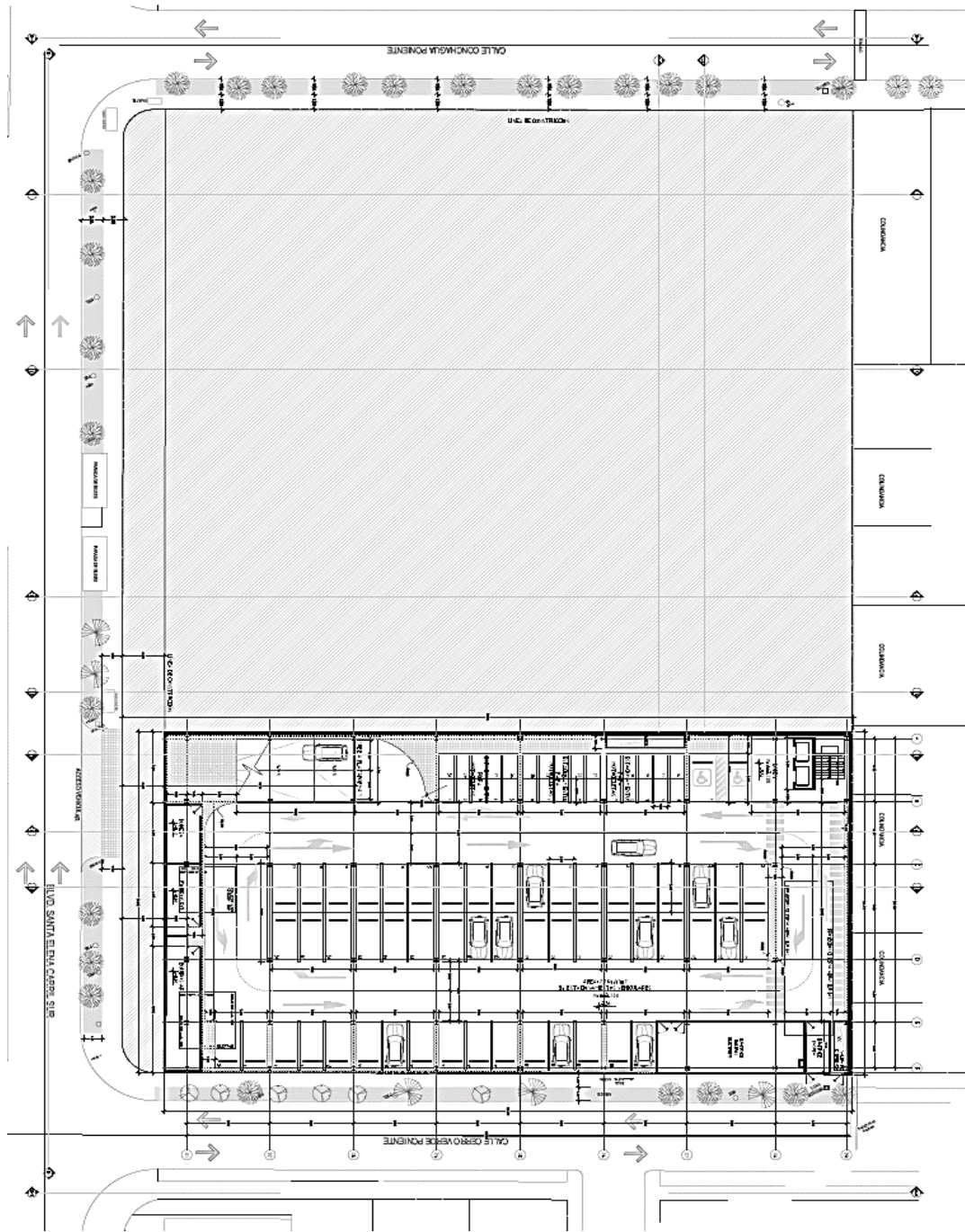
**CONCLUSIÓN DEL VALOR:** DESPUÉS DE REALIZADA LA INSPECCIÓN Y ANALIZADO EL MERCADO DE BIENES SIMILARES, SE ESTIMA QUE EL VALOR DE MERCADO MAS PROBABLE ES EL ESTIMADO. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO ZONA DE USO COMERCIAL CON BUENA DEMANDA.



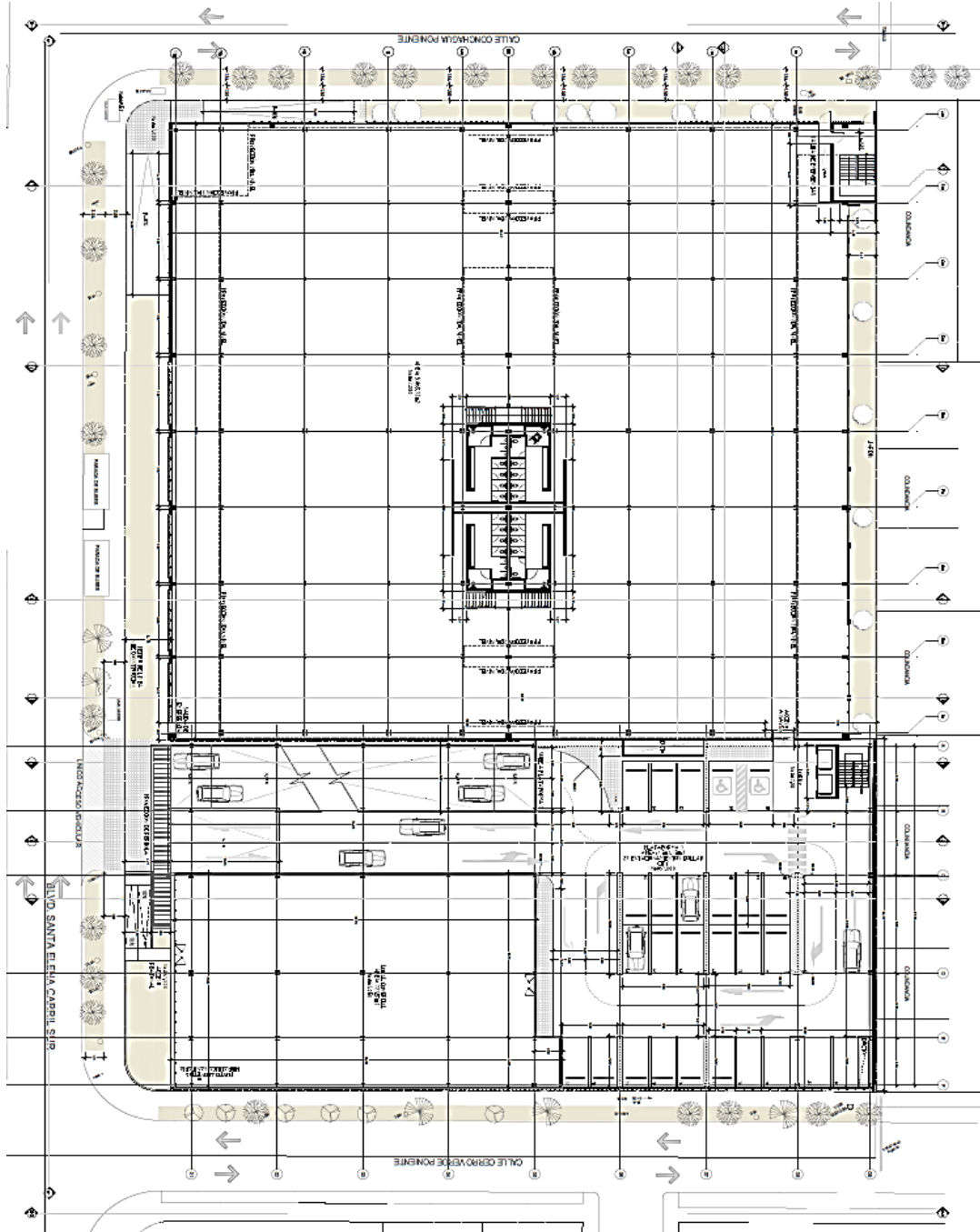
"El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida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

Ing. MSc. Julio Antonio Espinoza  
Representante Legal  
**GEOTERRA INGENIEROS S. A. DE C. V.**  
**Registro: PV 02092011**  
**Sociedad Regional de Valoración.**

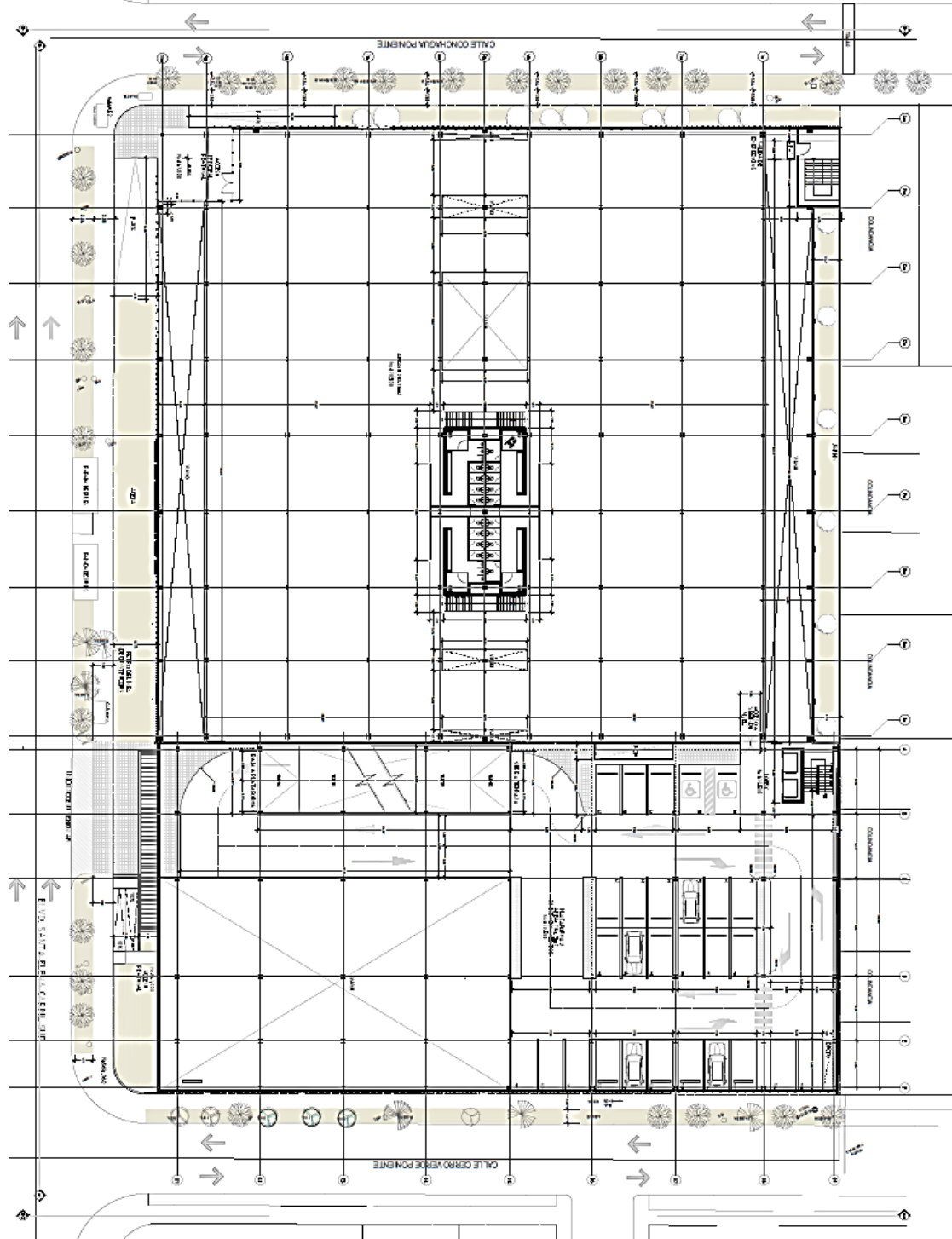
# PLANO DE CONSTRUCCIONES



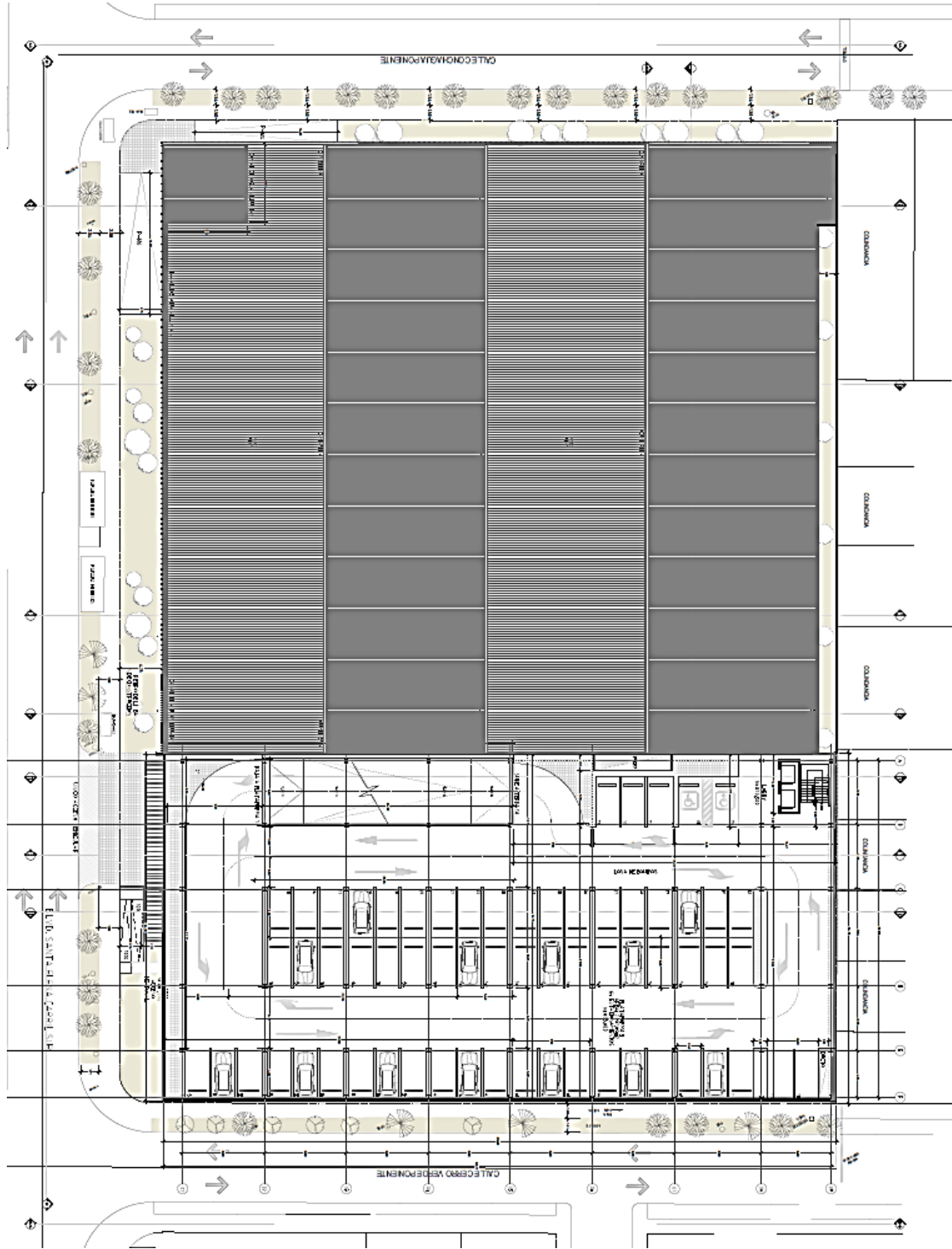
PLANO DE CONSTRUCCIONES



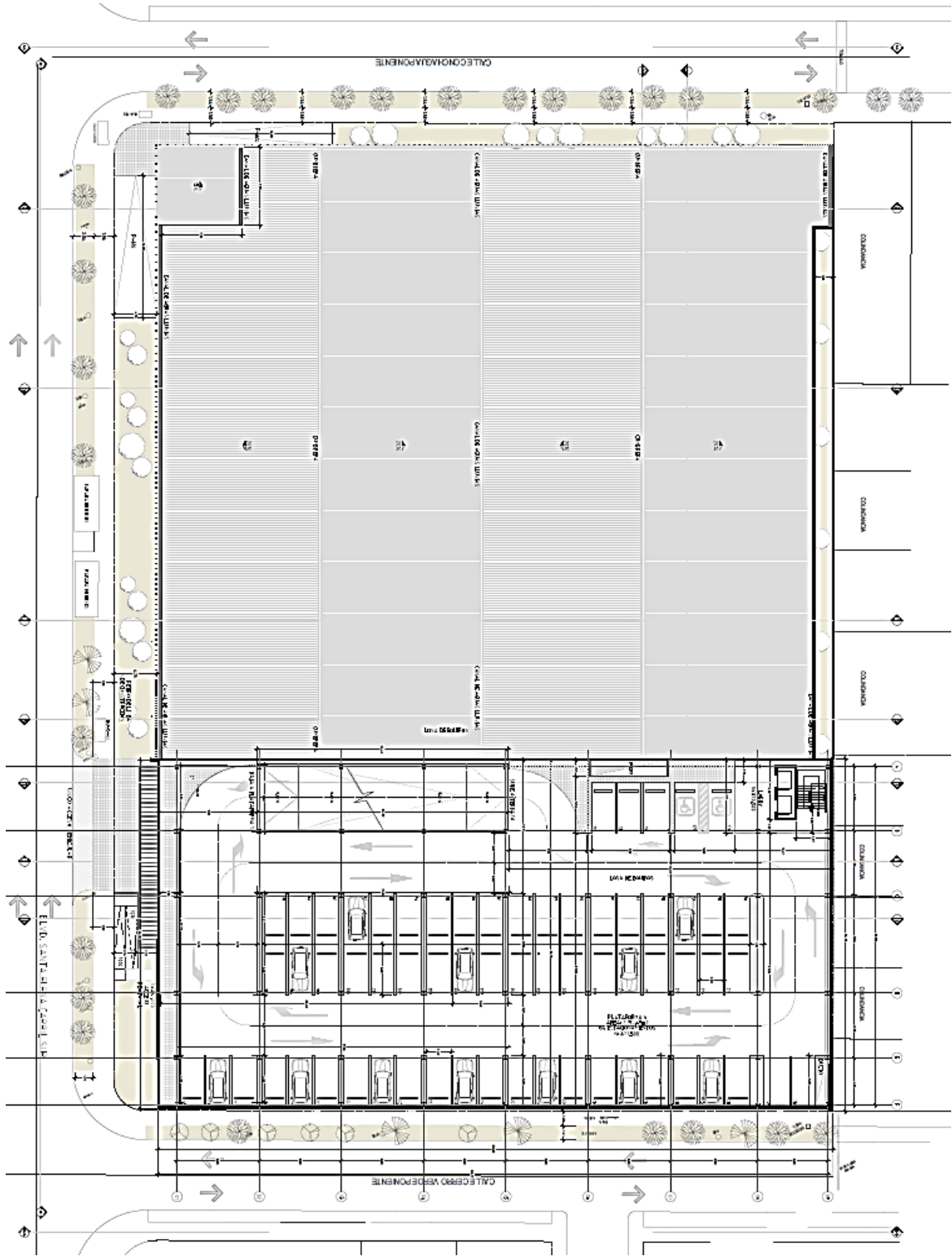
PLANO DE CONSTRUCCIONES



PLANO DE CONSTRUCCIONES



# PLANO DE CONSTRUCCIONES







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: 05202500038500

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 30036908-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 6821.14 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en LOTES #53,55,57 Y 59, UBICADOS EN EL BOULEVARD SANTA ELENA, correspondiente a la ubicación geográfica de ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO - FTIHVCV CERO UNO con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO INDUSTRIAL EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA - BANCO INDUSTRIAL, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de \*\*\* 13,585,000.00 Dólares, equivalentes a 118,868,750.00 Colones \*\*\*. para un Plazo de 204 (Meses), la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 12/07/2023, con Grado de PRIMERA ABIERTA Notario/Funcionario BARRIOS HERRERA, GERARDO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 8 de Matrícula 30036908-00000
  - MODIFICACION DE HIPOTECA. un monto de \*\*\* 3,215,000.00 Dólares, equivalentes a 28,131,250.00 Colones \*\*\*., con Grado de MODIFICACION Notario/Funcionario PORTILLO PALACIOS, ADRIANA ESTEFANIA. Bajo el asiento de Inscripción número 9 de Matrícula 30036908-00000

Anotación : - INMUEBLE HIPOTECADO AL ASIENTO 8 A FAVOR DE BANCO INDUSTRIAL EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA - BANCO INDUSTRIAL, S.A. - EN PERSONERIA NO RELACIONAN ESCRITURA DE CONSTITUCION. - NO RELACIONAN NIT DEL FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO - FTIHVCV CERO UNO. - EL NOMBRE DEL FONDO DE TITULARIZACION NO ES CONFORME BASE DE DATOS EN EL FOLIO 269 FRENTE LINEA 23. GARANTIA HIPOTECARIA ES POR \$16,800,000.00 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.

Resolución: INSCRÍBASE. SE HACE CONSTAR QUE SE TUVO A LA VISTA: 1) LA IMPRESIÓN DE CONSULTA ELECTRÓNICA DEL MINISTERIO DE HACIENDA, EN DONDE SEGÚN CORRELATIVOS NÚMEROS 19902919, 19915531, DE FECHAS 03/02/2025 Y 07/02/2025, EL DEUDOR Y ACREEDOR SE ENCUENTRAN EN ESTADO SOLVENTES. 2) SOLVENCIA MUNICIPAL.

**CERTIFICACION EXTRACTADA**

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 Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 10:35:47, del día treinta y uno de octubre de dos mil veinticinco .

Derechos: \$ 8.86



**Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas  
Centro Nacional de Registros  
31/10/2025 10:35:48**


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>



**UBICACIÓN CATASTRAL**

 <b>UBICACIÓN CATASTRAL</b>		<b>No. de Transacción</b> 062025079963			
<b>Mapa / Parcela</b>	0501U11-19	<b>Área</b>	6794.12 m2	<b>Perímetro</b>	331.14 m
<b>Uso</b>					
<b>Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC</b>					
<b>Libro / ins y otros</b>	-> ""-;				
<b>Propietario / Poseedor / Ocupante</b>	MARIPOSA EL SALVADOR, S.A. DE C.V.(Pro)				
<b>Frentes</b>	50032(C) LONG=71.75 mts;50038(C) LONG=90.54 mts;50032(C) LONG=71.75 mts;50038(C) LONG=90.54 mts; suma=324.58 mts				
<b>Cta Alcaldía</b>					
<b>Dirección</b>	BOULEVARD SANTA ELENA, Y CALLE CERRO VERDE PONIENTE, S/N, ANTIGUO CUSCATLÁN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD				
<b>Colindantes</b>	0501U11(13) DOMÍNGUEZ ARRIAZA, GUILLERMO JOSE 0501U11(20) HERNÁNDEZ MELÉNDEZ, MARIA INÉS 0501U11(50038) 0501U11(15) HERNANDEZ, LUIS ALONSO 0501U11(24) SAMAYOA LEIVA, CARLOS JOAQUIN 0501U11(21) HUEZO DIAZ, JORGE ALBERTO 0501U11(14) RAMIREZ DE MELARA, SONIA ELIZABETH 0501U11(23) LEON DE CHON, ROSA 0501U11(22) TELLES RAUDA DE BRITO, CELIA MARIA 0501U11(25) MENDOZA ESPINOZA, MIRIAM MARGARITA 0501U11(18) DUKE LOZANO, LUIS HECTOR 0501U11(50032) 0501U12(50009)				
<b>Antecedente Catastral</b>					
<b>Otros datos</b>	Categoría: 03;N° 11 EN SAN SALVADOR 04-06/2001 ANTE EL NOTARIO ORLANDO ERNESTO LEMUS HERRERA OTORGADA POR SOCIEDAD UNION DISTRIBUIDORA INTERNACIONAL , SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE;				

**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 10:56:41

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/ves>

FOTOGRAFÍAS 1

