



INFORME DE AVALÚO

SOLICITANTE: SR. HENCORP VALORES, LTDA.
PROPIETARIO: HENCORP VALORES, LIMITADA TITULARIZADORA
PARA EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE
INMUEBLES HENCORP VALORES DISTRI BODEGAS
DIRECCION: PORCIÓN CUATRO, LOTE 2 HACIENDA EL ANGEL,
LOTE N° 2 PORCIÓN, CORRESPONDIENTE A LA
UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE EL ANGEL, APOPA,
SAN SALVADOR.

RESUMEN DE VALORES

EL VALOR DE COSTO DEL INMUEBLE ES:	\$ 18,589,924.00
EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE ES:	\$ 18,590,000.00

NOVIEMBRE, 2025

INFORME DE VALUACION

FECHA DE AVALUO 11/11/2025

CÓDIGO: **VPA11112503JE**

PRESENTADO A:

SR. HENCORP VALORES, LTDA.

ESTE AVALÚO ES: ACTUALIZACIÓN

1.0 GENERALES DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: SR. HENCORP VALORES, LTDA.

PROPIETARIO: HENCORP VALORES, LIMITADA TITULARIZADORA PARA EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES DISTRI BODEGAS CERO UNO con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD

DIRECCIÓN LEGAL: PORCIÓN CUATRO, LOTE 2 HACIENDA EL ANGEL, LOTE N° 2 PORCIÓN, CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE EL ANGEL, APOPA, SAN SALVADOR.

DIRECCIÓN ACTUAL: LOTE N° 2, HACIENDA EL ANGEL, APOPA, SAN SALVADOR.

TIPO DE INMUEBLE:	ATÍPICO	MATRICULA N° :	60662582-00000	DEPARTAMENTO SAN SALVADOR
DOCUMENTO VISTO:	SE CONTO CON COPIA DE ESCRITURA DE DESMEMBRACIÓN EN CABEZA DE SU DUEÑO DE FECHA 21/12/2022, CERTIFICACIÓN EXTRACTADA DE FECHA 31/10/2025. Y UBICACIÓN CATASTRAL.			
GRAVÁMENES:	NO SE CONTO CON COPIA DE CERTIFICACIÓN EXTRACTADA			
VALOR EN LIBROS:	\$14,270,550.56			
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 estimar 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

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

4.0 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

N°	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	ÁREA (v ²)	MATRICULA N°
1	LOTE N° 2	25,325.430	36,235.63	60662582-00000

Área Superficial Inscrita:	25,325.430	m ²	EQUIVALENTES A =	36,235.625	v ²
Área Catastral:	25,323.910	m ²	EQUIVALENTES A =	36,233.450	v ²
Área a Valuar:	25,325.430	m ²	EQUIVALENTES A =	36,235.625	v ²

OBSERVACIONES: PROPIEDAD ES DE FORMA IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZOS RECTOS, EL TERRENO, CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL TOTAL INSCRITA DE 25,325.43 m². **LA ZONA ES DE USO INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL. CON DESARROLLOS COMERCIALES CERCANOS.**

5.0 CONSTRUCCIONES EXISTENTES, ÁREAS Y FACTORES DE DEPRECIACIÓN.

ÁREA CONSTRUIDA (m ²):	VUT	EDAD	EDAD. REMAD.	EDAD. EFECTO. RE.	CONSERVACIÓN	FACTOR "Q"	% REMEDE.
BODEGAS 2,126.60 m ²	75 años	0 años	0 años	0 años	NUEVO	1.0000	0.00%
TOTAL: 2,126.60 m²							

SISTEMA CONSTRUCTIVO: BLOQUE DE CONCRETO **NIVELES:** 2 **TIPO DE ESTRUCTURA:** PAREDES DE CARGA

TIPO DE EDIFICIO	TIPO DE DISEÑO	PAREDES	TAPIALES / MUROS	ENTREPISOS
<input checked="" type="checkbox"/> INDIVIDUAL	<input checked="" 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 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 checked="" type="checkbox"/> R.A.P.	<input type="checkbox"/> LAMINA DE FIBROCEMENTO	<input type="checkbox"/> TABLA ROCA	<input type="checkbox"/> SI
<input checked="" type="checkbox"/> PANORÁMICA	<input type="checkbox"/> VISTA, SISADA Y PINTADA	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> METÁLICAS	<input type="checkbox"/> MADERA	NÚMERO <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> N° AMBIENTES
<input type="checkbox"/> GALLETA	<input checked="" type="checkbox"/> ACERO	<input checked="" type="checkbox"/> MADERA	<input type="checkbox"/> FORMICA	<input type="checkbox"/> GRANDES	<input type="checkbox"/> N° PIEZAS
<input type="checkbox"/> CERÁMICA		<input checked="" 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: 2,126.60 m²

6.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

TIPO DE ACCESO: EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE CALLE DE CIRCULACIÓN VEHICULAR DE CONCRETO HIDRÁULICO 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 INDUSTRIAL, NO EXISTEN ZONAS AGRÍCOLAS, CULTIVOS PERMANENTES O ZONAS ECOLÓGICAS CERCA DE LA PROPIEDAD.

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

INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO**SERVICIOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD**

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

DISTANCIAS A ZONAS DE INTERÉS (mts):

COLEGIOS:	5,000.00	mts	CENTRO URBANO:	5,000.00	Mts
ESCUELAS	5,000.00	mts	TRANSPORTE PUBLICO:	500.00	Mts
ALCALDÍA:	5,000.00	mts	ZONAS COMERCIALES:	5,000.00	Mts

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN ZONA DE USO INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL.

FACTORES POSITIVOS: LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN ZONA DE USO INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL DE ALTA DEMANDA. EL INMUEBLE CUENTA CON DOS FRENTES A CALLE.

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

USO ACTUAL DEL INMUEBLE: INDUSTRIAL

7.0 OBSERVACIONES

1º) EL VALOR DEL TERRENO SE HA OBTENIDO ATRAVES 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) EL INMUEBLE ESTA FORMADO POR DOS PORCIONES QUE HACEN UN SOLO CUERPO, Y CUENTA CON BUENAS VÍAS DE ACCESO. LA ZONA ES DE DESARROLLO INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL DE ALTA DEMANDA.

3º) LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA EN ZONA DE USO INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL DE ALTA DEMANDA.

4º) LA EXTENSIÓN SUPERFICIAL SE HA DETERMINADO ATRAVES DE LA INFORMACIÓN DECLARADA EN LOS DOCUMENTO DE PROPIEDAD TENIDO A LA VISTA. DEBIDO A SER UNA CONSTRUCCIÓN NUEVA, SE RECOMIENDA SOLICITAR LA RECEPCIÓN FINAL DE OBRA Y EL PERMISO DE HABITAR.

5º) SE CONTÓ CON EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN, EMITIDO POR OPAMSS, EXP. Nº 0265, RESOLUCIÓN Nº 0265-2023 DE FECHA 4/12/2023, PERMISO DE PARCELACIÓN EXP. Nº 0001, RESOLUCIÓN Nº 0001-2023 DE FECHA 5/7/2023, PERMISO DE TERRACERÍA, PC-346-2023 DE FECHA 28/7/2023, PERMISO DE CALIFICACIÓN DEL LUGAR EXP. Nº 0279, RESOLUCIÓN Nº 0279-2016 DE FECHA 24/5/2016, PERMISO AMBIENTAL MARN-NFA902-2018-R-545-2023 DE FECHA 30/6/2023, REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN EXP. Nº 0007, RESOLUCIÓN Nº 0007-2021 DE FECHA 16/3/2021, FACTIBILIDAD PARA DRENAJES DE AGUAS LLUVIAS EXP. Nº 0013, RESOLUCIÓN Nº 0013-2023, FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD NO. 170/2020 REF. UR.47.387.2020, FACTIBILIDAD DE ENERGÍA ELÉCTRICA JV-040060-2023 GC-0277, FACTIBILIDAD DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS SOLIDOS Y DISPOSICIÓN FINAL DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE APOPA.

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 AVALÚO DEL TERRENO (MÉTODO COMPARATIVO).

DESCRIPCIÓN:	SUJETO:	COMPARABLES		
		1	2	3
UBICACIÓN:	LOTE N° 2, HACIENDA EL ANGEL, APOPA, SAN SALVADOR.	PORCIÓN SEIS Y SIETE, HACIENDA EL ANGEL, APOPA, SAN SALVADOR	PORCIÓN N° 4, LOTE N° 1, HACIENDA EL ANGEL LOTE N° SEGUNDA PORCIÓN CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE EL ANGEL, APOPA.	CARRETERA A QUEZALTEPEQUE FINCA SUAREZ, LOTE S/N, CTON. CONACASTE NEJAPA, S.S.
CLASE DE INMUEBLE:	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO
ÁREA DE TERRENO:	25,325.43 m ²	33,667.47 m ²	23,899.07 m ²	23,530.52 m ²
FRENTE LOTE:	230.00 m	100.00 m	150.00 m	105.00 m
FONDO LOTE:	110.11 m	336.67 m	159.33 m	224.10 m
PERÍMETRO:	572.11 m	873.35 m	618.65 m	658.20 m
ÁREA MAYOR RECT. INSC:		33,667.47 m ²	23,899.07 m ²	23,530.52 m ²
FECHA:		11/11/2025	11/11/2025	11/11/2025
VALOR COTIZADO (USD):		\$3,500,000.00	\$3,200,000.00	\$2,940,000.00
VALOR AJUSTADO (USD):		\$3,220,000.00	\$3,200,000.00	\$2,704,800.00
P. UNITARIO TOTAL/ m ² :		\$95.64 /m ²	\$133.90 /m ²	\$114.95 /m ²
CONDICIONES DE OFERTA:		COMPRA	COMPRA	COMPRA
REFERENCIA:		COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR

FACTORES	FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACIÓN		
	1	2	3
ÁREA	0.9943	1.0029	1.0015
FRENTE	1.0425	1.0481	1.0400
FONDO	1.0575	1.0186	1.0813
REGULARIDAD	1.0500	1.0530	1.1000
TOPOGRAFIA	1.0000	1.0000	1.0000
UBICACIÓN	1.0000	1.0000	1.0000
COMERCIALIZACIÓN	1.0000	1.0000	1.0000
TIPO DE VÍA	1.0000	1.0000	1.0000
VISTA	1.0000	1.0000	1.0000
FACTORES DE AJUSTE	1.1510	1.1275	1.2388
VALOR / m ² HOMOLOGADO=	110.08 /m ²	150.97 /m ²	142.40 /m ²
VALOR PROMEDIO / m ² HOMOLOGADO=	\$134.48 /m ²		
VALOR / m ² CALCULADO=	\$134.48 /m ²		
VALOR TOTAL HOMOLOGADO=	\$3,405,889.69		
VALOR CALCULADO=	\$3,405,763.83		
VALOR DEL TERRENO=	\$3,406,000.00	VALOR POR V² =	94.00 /v²

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

9.0 AVALÚO MÉTODO DEL COSTO.**CALCULO DE VALORES UNITARIOS**

CONSTRUCCIÓN	VRN	VUT	EDAD	E. REM.	% REM.	FE	FD	Fre	FFu	FEc	VNR	VUR
BODEGAS	\$7,140.00	75	0	0	0.00%	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	\$7,140.00	75

CALCULO DE VALORES TOTALES (TERRENO Y CONSTRUCCIÓN).

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN m ²		ÁREA EN v ²	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
TERRENO	25,325.43 m ²	EQUIVALENTES A	36,235.63 v ²	\$94.00	\$3,406,000.00	
DESCRIPCIÓN	ÁREA DE MODULO:		VRN	VNR	VALOR NUEVO	VALOR ACTUAL
BODEGAS	2,126.60	m ²	\$7,140.00	\$7,140.00	\$15,183,924.00	\$15,183,924.00
TOTAL:	2,126.60	m²		TOTALES:	\$15,183,924.00	\$15,183,924.00
VALOR DEL INMUEBLE MÉTODO DEL COSTO =					\$18,589,924.00	
VALOR ESTIMADO DE LA PROPIEDAD =					\$18,590,000.00	

VALOR FUTURO: DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL

10.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN)

EL VALOR DE COSTO DEL INMUEBLE ES:	\$18,589,924.00
EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE ES:	\$18,590,000.00

CONCLUSIÓN DEL VALOR:

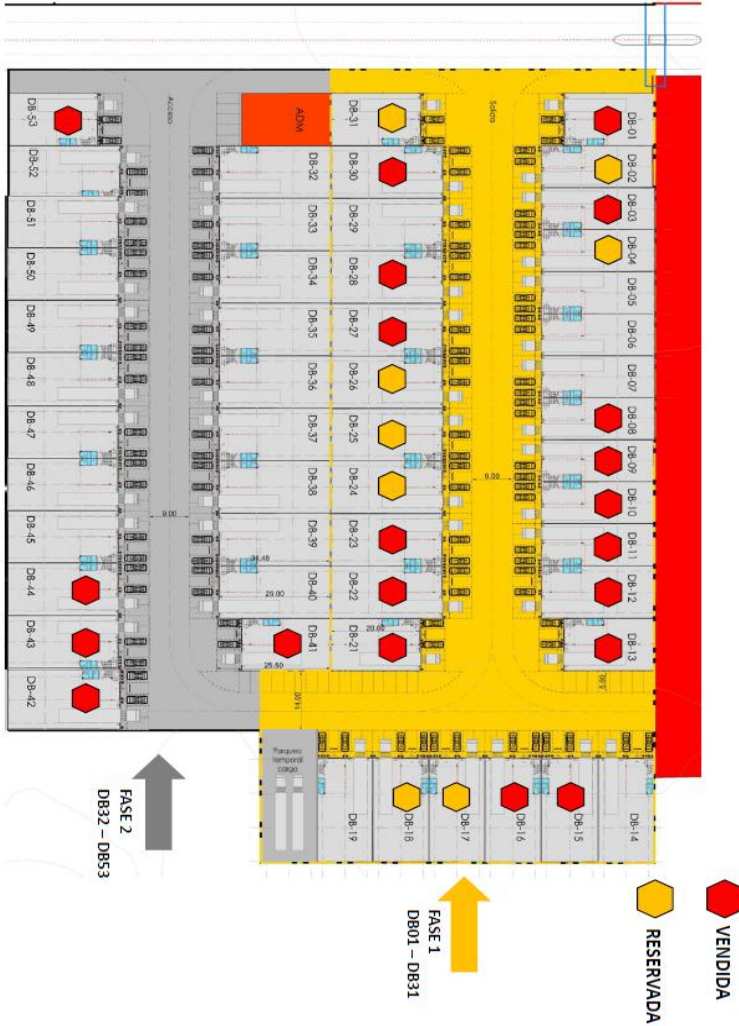
DESPUÉS DE REALIZADA LA INSPECCIÓN Y ANALIZADO EL MERCADO DE BIENES SIMILARES, SE ESTIMA QUE EL VALOR DE MERCADO MAS PROBABLE ES EL ESTIMADO. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO ZONA DE USO COMERCIAL Y RESIDENCIAL PREMIUM DE ALTA DEMANDA. LA CONSTRUCCIÓN SE ENCUENTRA CONCLUIDA EN UN 100%.

"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".

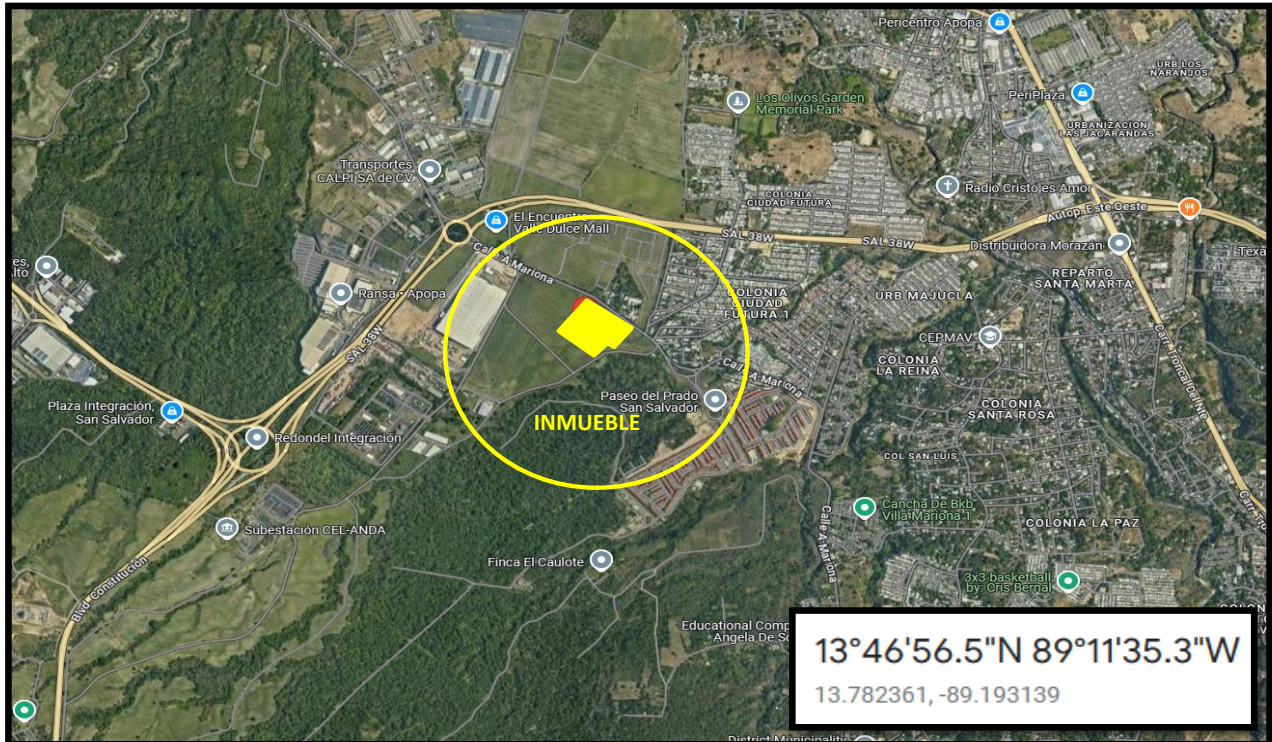
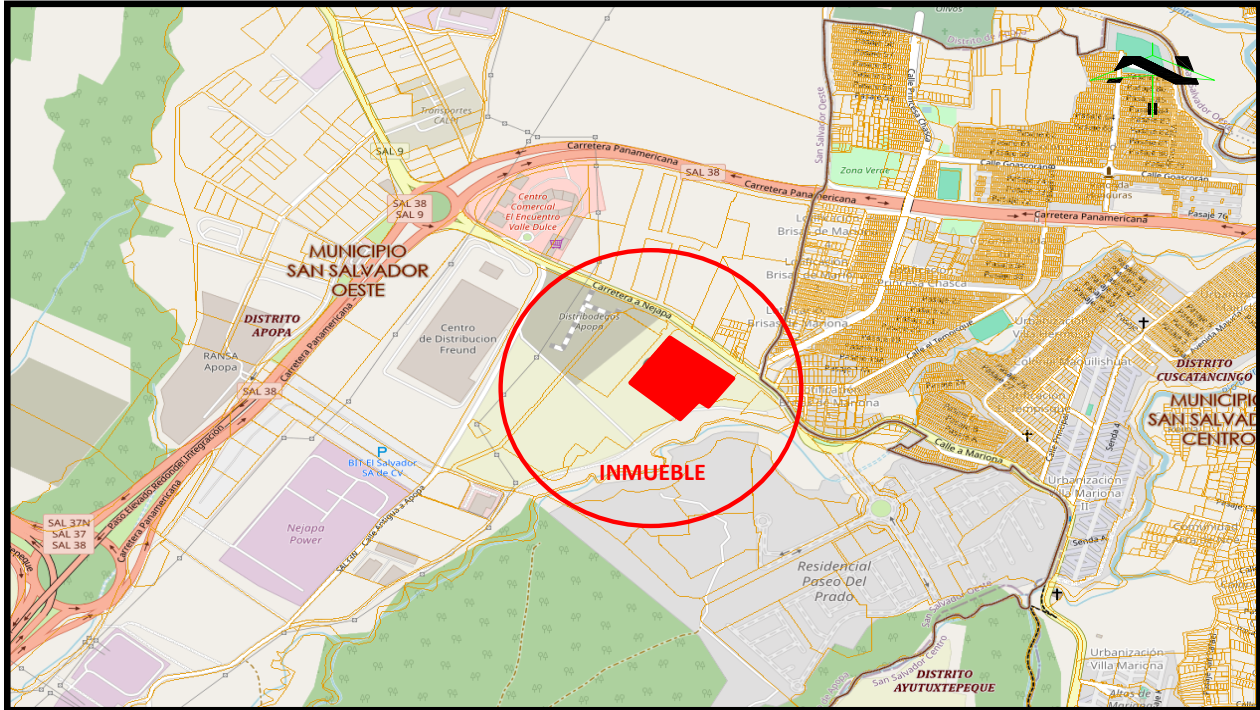
Ing. MSc. Julio Antonio Espinoza
Representante Legal
GEOTERRA REGIONAL DE AVALUOS S. A. DE C. V.
PV 00032021



Plano Arquitectónico



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: 06202500186596

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 60662582-00000, (FOLIO CERRADO), de Naturaleza Rústica, con un área de 0 metros cuadrados.. Situado en PORCION CUATRO. LOTE 2, 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. HENCORP VALORES, LIMITADA TITULARIZADORA PARA EL FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES DISTRI BODEGAS CERO UNO 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 4 de Matrícula 60662582-00000
2. 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 Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 9,375,000.00 Dólares, equivalentes a 82,031,250.00 Colones ***. para un Plazo de 36 (Meses), un interés de abierta, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 25/07/2024, con Grado de PRIMERA ABIERTA Notario/Funcionario BARRIOS HERRERA, GERARDO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 12 de Matrícula 60662582-00000

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 10:29:47, 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 10:29:47


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.usantatac.com/es>



UBICACIÓN CATASTRAL

 UBICACIÓN CATASTRAL		No. de Transacción 062025079970	
Mapa / Parcela	0602R04-1433	Área	25323.9096 m2
Uso			
Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC	(60684347-00000)HENCORP VALORES, LIMITADA TITULARIZADORA PARA EL FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES DISTRI BODEGAS CERO UNO		
Libro / ins y otros	Sin Antecedente		
Propietario / Poseedor / Ocupante			
Frentes			
Cta Alcaldía			
Dirección	CANTON EL ANGEL, CARRETERA ANTIGUA A QUEZALTEPEQUE, Y PROLONGACION BOULEVARD CONSTITUCION, NIVEL 1, NUMERO # 4, SEGUNDA PORCION. LOTE 2, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR		
Colindantes	0602R04(1481) LAS CAÑAS, SOCIEDAD ANONIMA - LAS CAÑAS, S.A 0602R04(1475) DESARROLLOS VALLE DULCE, LIMITADA - DESARROLLOS VALLE DULCE, LTDA. 0602R04(1934) INVERSIONES NSV, LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE - INVERSIONES NSV, LTDA. DE C.V. 0602R04(1477) LAS CAÑAS, SOCIEDAD ANONIMA - LAS CAÑAS, S.A 0602R04(1933) DESARROLLOS VALLE DULCE, LIMITADA - DESARROLLOS VALLE DULCE, LTDA. 0602R04(1482) DESARROLLOS VALLE DULCE, LIMITADA - DESARROLLOS VALLE DULCE, LTDA. 0602R04(1706) DESARROLLOS VALLE DULCE, LIMITADA - DESARROLLOS VALLE DULCE, LTDA.		
Antecedente Catastral	062024065427_1 en fecha: 15/11/24		
Otros datos	Categoría: 01: ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 062023048959 LA FECHA 03-OCT-23*****;ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 062024064786 LA FECHA 13/11/2024;ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 062024065427_1 LA FECHA 15/11/2024;		

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
 31/10/2025 11:05:02

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>

FOTOGRAFÍAS

