

EDIFICIO SANTA ELENA



DICIEMBRE 2025



INFORME DE VALÚO DE INMUEBLE PARA HENCORP TITULARIZADORA

Solicitante: Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno.

Propietario del Inmueble: Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno.

Fecha de valúo: 10 de diciembre de 2025.

Perito Valuador: Ing. MSc. Luis Roberto Guifarro Álvarez PV-0152-2007 de la S.S.F.

Tipo de Inmueble: Edificio de oficinas privadas.

Ubicación actual: Urbanización Arcos de Santa Elena, Boulevard Orden de Malta, Polígono "A", Lote N°9, Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad.

Ubicación según escritura pública de propiedad: Urbanización Santa Elena, Boulevard Orden de Malta, Lote N°460, jurisdicción de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad.

Objetivo del Informe: Determinar el Valor Actual de Mercado para actualización.

Uso Actual: Oficinas privadas.

• METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

El presente informe tiene como objetivo principal determinar y conocer el Valor de Mercado del inmueble en el cual es utilizado como edificio de oficina privadas.

En la zona no existen inmuebles similares en proceso de comercialización o venta efectiva realizada, que puedan ser utilizados como comparables, por lo que, para efectos de valuación, el valor de mercado del terreno será considerado de forma separada del valor de la construcción y este se determinará por medio de Método comparativo de terrenos sin construcciones en proceso de comercialización en la zona o zonas similares, ya que, la densidad de construcciones en la zona es casi plena y no existe amplia oferta de terrenos sin construcción o de reciente venta efectiva y para lo

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055



cual se ha realizado la investigación de mercado inmobiliario y por medio de hojas de cálculo, se concluirá en el valor unitario por metro cuadrado de terreno y valor global del terreno.

El valor de las construcciones y obras civiles existentes se determinará por medio del Método del Costo Depreciado, para el cual se obtendrá el VRN (Valor de Reproducción Nuevo) de cada área específica, luego se obtendrá el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), vida útil total (VUT), Factor estado de conservación (FEC), Factor de Depreciación (Método Ross-Heideke). También determinara la vida útil remanente de las construcciones (VUR), tomando como base la edad actual de las construcciones.

El valor final del inmueble a presentar en el presente informe consiste en el Valor Justo de Mercado, y es el resultado del valor del terreno y el valor de las construcciones existentes.

Anteriormente se ha descrito la metodología para la valuación de las construcciones, sin embargo, en las construcciones existen algunos equipos de apoyo a las actividades que desarrollan en el inmueble, como aires acondicionados locales, equipos interiores y muebles en el inmueble, etc, los cuales no serán considerados dentro del valor del inmueble por considerarse equipos removibles del bien raíz y no pueden arraigarse al mismo y únicamente se consideraran aquellos equipos que se consideran necesarios para el funcionamiento adecuado del inmueble.

El valor final del inmueble en el presente informe consiste en el Valor Justo de Mercado.

- **DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO AL INMUEBLE**

El inmueble se ubica sobre al sur-poniente de la ciudad de Antiguo Cuscatlán, en la Urbanización Santa Elena, Boulevard Orden de Malta, Lote N°460, Distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad.



El entorno inmediato se observan oficinas privadas, embajadas, colegios privados, restaurantes, centros comerciales, zona comercial, zona residencial de clase alta y calles de tráfico primario.

El inmueble a valorar se encuentra dentro de la zona urbana, por lo que, se considera que la ubicación del inmueble es adecuada a su funcionamiento.

El acceso al inmueble es a través de calles pavimentadas, en buen estado de mantenimiento.

El inmueble se encuentra de zona netamente urbana y actualmente no existen riesgos naturales y/o físicos que puedan afectar el inmueble.

Por encontrarse dentro de zona netamente urbana, el funcionamiento futuro del inmueble no afecta negativamente el medio ambiente de la zona y cuenta de los permisos de construcción respectivos.

- **DESCRIPCIÓN DEL TERRENO**

El inmueble a valorar está compuesto por una porción de terreno de forma irregular, marcado como lote N°460; posee una extensión superficial de 5,358.11 m² equivalente a 7,666.38 v². El terreno es de forma irregular y de topografía plana, con diferencias mínimas de nivel con respecto a la calle de acceso.

- **LINDEROS Y FORMA DEL TERRENO**

El terreno es de forma irregular, con linderos de trazo recto y topografía nivelada. Posee los linderos siguientes:

NORTE: 45.24 metros, linda con resto de inmueble propiedad de DESCO S.A. de C.V.

ESTE: 76.61 metros, linda con resto de inmueble propiedad de DESCO S.A. de C.V.

SUR: Formado por dos (2) tramos, linda con resto de inmueble propiedad de DESCO S.A. de C.V.

OESTE: 95.49 metros, linda con resto de inmueble propiedad de DESCO S.A. de C.V., Final Calle Jucuaran Oriente, Claudia Patricia Jaime de Aguilar y David Alfredo Aguilar



Crocker, y con Fondo de Inversión Social para el Desarrollo Local, con servidumbre de paso de por medio.

ÁREA DE TERRENO A VALUAR: 5,358.11 m² equivalente a 7,666.38 v².

El terreno se encuentra dentro de zona netamente urbana, cerca de clínicas médicas (500 m), colegios privados (800 m), zona comercial (25 m), restaurantes (50 m) y otros puntos de interés.

Se tuvo a la vista documento legal de compraventa del inmueble, a favor del Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno.

En el terreno se observa una construcción de un edificio vertical comercial y de oficinas de doce (12) niveles.

El inmueble se encuentra inscrito en el Centro Nacional de Registros de la Primera Sección del Centro, bajo la matrícula N°30283330-00000.

El acceso al inmueble es por medio de servidumbre (calle de acceso) establecida por el rumbo Oeste de este, la cual le da salida hacia el Boulevard Orden de Malta.

- **OBSERVACIONES DE LAS CONSTRUCCIONES**

La Vida Útil Total de la construcción es de 80 años. Se estima una edad actual de 1 año.

La construcción se encuentra en una sola terraza, sobre el nivel de la calle de acceso.

Se tuvo a la vista planos constructivos del edificio vertical de oficinas.

Se tuvo a la vista los respectivos permisos aprobados por las entidades gubernamentales y autónomas, que autorizan la construcción de inmuebles en el área geográfica en que se encuentra, lo cual proporciona certeza que el edificio se encuentra cumpliendo todas las leyes que rigen este tipo de construcciones, por lo que, a la fecha ningún trámite pendiente para su funcionamiento.



- **ACABADOS CONSTRUCTIVOS DEL EDIFICIO**

Pisos: Los pisos son baldosas de porcelanato, de formato grande, en áreas comunes, área de cafetería, vestíbulo de recepción. En área de oficinas habitadas posee cubierta de alfombra sintética, tipo decorativa. En área de oficinas no habitadas es de concreto armado, sin pulir. En área de niveles de estacionamientos es de concreto armado, de alto tráfico, pulido.

Paredes: Posee muro de contención de concreto armado, sistema *soil nailing*, en niveles de estacionamientos.

Las paredes son de bloque de concreto en interiores, repelladas, afinadas (Decoblock y pintadas). Posee paredes internas de tablaroca y en baños posee paredes livianas con resistencia a la humedad. Posee enchapado de madera decorativa, en diferentes áreas de la construcción.

Cielos: Los cielos son de tablaroca, pasteados y pintados, con luminarias led empotradas y colgantes.

Todos los niveles de oficinas poseen tuberías de cobre, sistema eléctrico y drenaje para aire acondicionado.

En niveles no habitados no posee cielo falso, únicamente la losa de concreta vista.

Puertas: Posee puertas principales e interiores de vidrio fijo templado, de una y dos hojas. Puertas de doble forro de madera, pintadas y de una hoja.

Posee puertas corta fuego y cerradura de seguridad en salidas de emergencias.

Ventanas: Posee ventanas de aluminio y vidrio laminado, cuerpos de vidrios laminados fijos y ventanas proyectables, todas con marco de aluminio, color oscuro.

Los Artefactos sanitarios son de loza sanitaria y Griferías metálicas importadas. Posee muebles de baño en lavamanos.

El edificio posee Ascensores para circulación vertical, gradas internas de circulación vertical y gradas de emergencia.

Ductería guía para voz y datos.

Baterías de baños y cocinetas.

Con tuberías CPVC para agua caliente.

Con detectores de humo y sistema de combate de incendios en cada nivel.

TOPOGRAFÍA: La porción de terreno a valuar está conformado por una sola terraza.



TIPO DE ACCESO: El acceso al inmueble es a través de calles pavimentadas de tránsito vehicular, en buen estado.

SERVICIOS PÚBLICOS: El inmueble posee conectados los servicios de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras, aseo municipal, internet y línea telefónica. El tratamiento de aguas residuales de la zona es por medio de la red pública de alcantarillado sanitario.

RIESGOS AMBIENTALES: El inmueble en análisis, se encuentra en zona urbana, por lo que el funcionamiento de este no afecta negativamente el medio ambiente.

• **DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES EN PROCESO**

En el terreno se observa una construcción de un edificio con una altura total de doce (12) niveles, para oficinas privadas y usos diversos (4 niveles de estacionamientos, 2 niveles mixtos de estacionamientos y oficinas, 5 niveles de oficinas y 1 nivel azotea).

Sótano 1 al Sótano 4: Estacionamiento para vehículos livianos y motocicletas, rampas de acceso, escaleras, elevadores, bodegas y áreas de apoyo, servicios sanitarios, área de seguridad, cuarto eléctrico, cisterna y área de bombas.

Nivel 1- Nivel 2: Estacionamiento para vehículos livianos y motocicletas, área de oficinas.

Nivel 3 al Nivel 8: Edificio de oficinas.

Azotea: Uso para usos diversos.

El inmueble posee una cisterna de agua potable para consumo y una cisterna que abastece el sistema contra incendios, ambas concluidas actualmente.

El edificio posee elevadores para usuarios con una capacidad de 10 personas, con una velocidad de 1.5 m/s, cada uno.

La determinación de la calidad de procesos constructivos y otros aspectos técnicos, están fuera del alcance del presente informe, por requerir de profesionales, metodologías y equipos especializados para tal fin.



OBSERVACIONES DE LAS CONSTRUCCIONES

Actualmente el edificio se encuentra parcial habitado, ya que, algunos niveles están en proceso de adecuación de parte de los inquilinos, sin embargo, las áreas comunes, estacionamientos, casetas de vigilancia y todos los servicios internos para el adecuado funcionamiento del edificio se encuentran habilitados y en perfecto estado.

Algunos niveles ya han sido adecuados con acabados constructivos y espacios de oficinas, así como otros se encuentran en proceso de adecuación y construcción de acabados interiores y de oficinas.

Se considera una Vida Útil Total aproximada de 80 años.

- **OBSERVACIONES DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA ZONA**

En la zona existen algunos edificios verticales de oficinas y comercio con edades de construcción de entre 1 a 15 años, además existen urbanizaciones residenciales con edades entre 5 y 20 años.

La zona en que se encuentra el inmueble se considera mixta, ya que, existen urbanizaciones residenciales de clase media-alta y clase alta, así como zona comercial y de oficinas privadas.

En el entorno inmediato al inmueble se observan edificios de oficinas privadas, centros comerciales, supermercados, centros de ocio, restaurantes, gasolineras, colegios privados, algunas fábricas industriales, áreas verdes y zona comercial en general.

El entorno al inmueble es netamente urbano y con todos los servicios básicos contactados, con buen servicio de transporte público y calles de acceso en buen estado de mantenimiento.

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble se encuentra en zona de buena plusvalía y creciente en el tiempo, por encontrarse en zona comercial y de oficinas exclusiva y cerca de zona de alto movimiento comercial.



De acuerdo con la investigación de mercado, en los inmuebles utilizados como comparables en el proceso de homologación, el valor del metro cuadrado de terreno se encuentra en el rango entre \$865.40/M² a \$1,216.18/M², dependiendo de su ubicación específica dentro de la urbanización Santa Elena, Urbanización Madreselva y zonas comerciales aledañas.

Para nuestro análisis se obtiene un Valor Unitario de Mercado de terreno de **\$1,075.01/M²**.

El Valor Actual de Mercado del terreno es de **\$5,760,000.00**.

El Valor Actual total de las construcciones es de **\$28,377,064.87**.

El Valor Actual de Mercado del inmueble es de \$34,137,064.87

El periodo de comercialización del inmueble se considera de mediano a largo plazo.

Se tuvo a la vista documento de escritura de propiedad del inmueble legalmente inscrito.

En la zona existen inmuebles de edad variada, con edificios verticales de reciente construcción, residenciales de viviendas con edad entre 15 y 20 años y viviendas con edad superior a los 25 años, sin embargo, en la zona se observa cierta transformación de la zona hacia construcción de altura y otras viviendas de tipo residencial a inmuebles de tipo comercial, dependiendo de su ubicación específica dentro de la urbanización Santa Elena y áreas comerciales aledañas.

El edificio comercial y de oficinas se encuentra dentro de la urbanización Santa Elena, al Poniente del distrito de Antiguo Cuscatlán, la cual se considera de buena plusvalía y de valor creciente.

En general, el mercado de los inmuebles de la zona se considera activo y dinámico. Actualmente no existen inmuebles similares características al valuado, aunque si existen varios inmuebles de naturaleza comercial, por lo que, la relación oferta - demanda se considera de escasa oferta y con tendencia creciente de demanda, por la facilidad de accesibilidad por la calles de acceso, zona comercial de buena demanda en la zona y la seguridad de los proyectos y zonas residenciales y comerciales existentes

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055



y el entorno inmediato al inmueble, sugiere un tiempo de comercialización de corto a mediano plazo y con plusvalía creciente.

- **INVESTIGACIÓN DE MERCADO**

De acuerdo a la investigación de mercado el valor promedio por metro cuadrado de terrenos, en la zona se encuentra en el rango entre \$ 865.40/m² y \$1,216.18/m², lo cual, depende de las área de terreno, ubicación y otras características intrínsecas y extrínsecas de cada terreno en oferta, por lo que dicho rango se considerara para el análisis del método de valuación a utilizar y se considera que el valor unitario de terreno es de \$1,075.01/m², por la ubicación del inmueble en análisis, el grado de urbanización del inmueble total y de las características propias del mismo en relación a su entorno.

Debido al grado de urbanización del inmueble, obras de terracería, accesos construidos, calles de circulación, muros de contención taludes, áreas de circulación interna, redes de servicios básicos instaladas y otras obras civiles en el terreno, se concluye que el valor unitario por vara cuadrada del inmueble en su estado actual es de \$1,075.01/m².

- **CONCLUSION DEL VALOR**

El Valor de Mercado del inmueble se determina en la fecha de inspección. El Valor de Mercado del Inmueble está dado por la oferta de inmuebles en la zona y el costo de reposición de un edificio similar a costos de construcción actuales.

- **CUADRO DE VALORES**

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055



• **DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO**

HOMOLOGACIÓN DE TERRENO. MÉTODO COMPARATIVO

PARÁMETROS DE VALUACIÓN	INMUEBLE A VALUAR	INMUEBLES COMPARABLES		
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
UBICACIÓN		URBANIZACION SANTA ELENA, BOULEVARD SANTA ELENA	BOULEVARD SANTA ELENA, ANT. CUSCATLÁN, LA LIBERTAD	BOULEVARD SANTA ELENA, ANT. CUSCATLÁN, LA LIBERTAD
TIPO DE INMUEBLE	LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO
ÁREA DE TERRENO (m ²)	5,358.11	1,733.30	1,733.30	2,795.64
FRENTE DE TERRENO (m)	45.24	25.00	30.00	65.00
FONDO DE TERRENO (m)	95.49	69.33	57.78	43.01
PERÍMETRO DE TERRENO (m)	297.08	188.66	175.00	216.02
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00
EDAD (años)	0	0	0	0
VIDA ÚTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
CUS (Coeficiente de uso del suelo)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
FEC (Según Ross-Heidecke)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
FACTOR DEPRECIACIÓN/ESTADO	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
VALOR TOTAL DE OFERTA		\$1,674,000.00	\$1,674,000.00	\$3,600,000.00
VALOR TOTAL AJUSTADO		\$1,575,000.00	\$1,500,000.00	\$3,400,000.00
PRECIO UNITARIO TOTAL		\$908.67	\$865.40	\$1,216.18
NOMBRE DE CONTACTO		EAVISOS	EAVISOS	PROPILATAM
TELÉFONO DE CONTACTO		2213-6600	2213-6600	7822-4153
FECHA DE INVESTIGACION		10/11/2025	10/11/2024	10/2/2026
PORCENTAJE DE VALOR				
CONSTRUCCIÓN (PVC)	0%			
TERRENO (PVT)	100%			
FACTORES DE HOMOLOGACIÓN		FACTORES COMPARABLE 1	FACTORES COMPARABLE 2	FACTORES COMPARABLE 3
TERRENO		0.9841	0.9733	0.9680
TOPOGRAFÍA		1.0500	1.0500	1.0000
FORMA		1.0000	1.0000	1.0000
ESTADO DE CONSERVACIÓN		1.0000	1.0000	1.0000
GRADO DE URBANIZACIÓN		1.2000	1.0500	1.0000
FONDO DE TERRENO		1.0000	1.0000	1.0000
UBICACIÓN		1.0500	1.1000	0.9000
FRENTE		1.1788	1.0793	0.9844
FACTOR GLOBAL		1.5348	1.2740	0.8576
VALOR / m ² HOMOLOGADO		\$1,394.59	\$1,102.52	\$1,043.01
VALOR PROMEDIO/ m ² HOMOLOGADO		\$1,180.04		
VALOR / m ² RECOMENDADO		\$1,075.00		
VALOR TOTAL HOMOLOGADO:		\$5,759,968.25		
VALOR DE MERCADO RECOMENDADO:		\$5,760,000.00		
VALOR EN LETRAS: CINCO MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL 00/100 DÓLARES.				

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
 Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
 Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055



• DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REPOSICION NUEVO (VRN).

CUADROS DE CÁLCULOS

METODO DEL COSTO

AVALUO DE INMUEBLE - METODO DEL COSTO									
DESCRIPCION DE CONSTRUCCIONES	AREA m ²	VRN	VUT (años)	EDAD (años)	FEC	FD	VNR	VUR (años)	VRN
1. NIVEL 1 DE EDIFICIO	2,113.80	\$1,560.90	80	0	1.0000	1.0000	\$1,560.90	80.00	\$3,299,430.42
2. NIVEL 2 DE EDIFICIO	1,897.10	\$1,410.55	80	0	1.0000	1.0000	\$1,410.55	80.00	\$2,675,954.41
3. NIVEL 3 DE EDIFICIO	1,410.75	\$1,410.55	80	0	1.0000	1.0000	\$1,410.55	80.00	\$1,989,933.41
4. NIVEL 4 DE EDIFICIO	1,257.05	\$1,410.55	80	0	1.0000	1.0000	\$1,410.55	80.00	\$1,773,131.88
5. NIVEL 5 DE EDIFICIO	1,257.05	\$1,410.55	80	0	1.0000	1.0000	\$1,410.55	80.00	\$1,773,131.88
6. NIVEL 6 DE EDIFICIO	1,257.05	\$1,410.55	80	0	1.0000	1.0000	\$1,410.55	80.00	\$1,773,131.88
7. NIVEL AZOTEA DE EDIFICIO	1,367.05	\$1,280.20	80	0	1.0000	1.0000	\$1,280.20	80.00	\$1,750,097.41
8. ESTACIONAMIENTO NIVEL 1	3,416.90	\$970.55	80	0	1.0000	1.0000	\$970.55	80.00	\$3,316,272.30
9. ESTACIONAMIENTO NIVEL 2	3,416.90	\$970.55	80	0	1.0000	1.0000	\$970.55	80.00	\$3,316,272.30
10. ESTACIONAMIENTO NIVEL 3	3,416.90	\$970.55	80	0	1.0000	1.0000	\$970.55	80.00	\$3,316,272.30
11. ESTACIONAMIENTO NIVEL 4	3,416.90	\$970.55	80	0	1.0000	1.0000	\$970.55	80.00	\$3,316,272.30
12. CASSETAS DE VIGILANCIA	2.00	\$26,000.00	80	0	1.0000	1.0000	\$26,000.00	80.00	\$52,000.00
13. CISTERNA AGUA POTABLE	1.00	\$13,800.00	80	0	1.0000	1.0000	\$13,800.00	80.00	\$13,800.00
14. AREA DE ESPERA VEHICULAR	1.00	\$11,500.00	80	0	1.0000	1.0000	\$11,500.00	80.00	\$11,500.00
RESUMEN	24,227.45								VALOR DE REPOSICION NUEVO TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES \$28,377,200.46

• DETERMINACIÓN DEL VALOR DE MERCADO ACTUAL DEL INMUEBLE

AVALUO DE INMUEBLE - METODO DEL COSTO									
DESCRIPCION DE CONSTRUCCIONES	AREA m ²	VRN	VUT (años)	EDAD (años)	FEC	FD	VNR	VUR (años)	VRN
1. NIVEL 1 DE EDIFICIO	2,113.80	\$1,560.90	80	1	0.9968	0.9946	\$1,552.53	80.00	\$3,299,430.42
2. NIVEL 2 DE EDIFICIO	1,897.10	\$1,410.55	80	1	0.9968	0.9946	\$1,402.99	80.00	\$2,675,954.41
3. NIVEL 3 DE EDIFICIO	1,410.75	\$1,410.55	80	1	0.9968	0.9946	\$1,402.99	80.00	\$1,989,933.41
4. NIVEL 4 DE EDIFICIO	1,257.05	\$1,410.55	80	1	0.9968	0.9946	\$1,402.99	80.00	\$1,773,131.88
5. NIVEL 5 DE EDIFICIO	1,257.05	\$1,410.55	80	1	0.9968	0.9946	\$1,402.99	80.00	\$1,773,131.88
6. NIVEL 6 DE EDIFICIO	1,257.05	\$1,410.55	80	1	0.9968	0.9946	\$1,402.99	80.00	\$1,773,131.88
7. NIVEL AZOTEA DE EDIFICIO	1,367.05	\$1,280.20	80	1	0.9968	0.9946	\$1,273.34	80.00	\$1,750,097.41
8. ESTACIONAMIENTO NIVEL 1	3,416.90	\$970.55	80	1	0.9968	0.9946	\$965.35	80.00	\$3,316,272.30
9. ESTACIONAMIENTO NIVEL 2	3,416.90	\$970.55	80	1	0.9968	0.9946	\$965.35	80.00	\$3,316,272.30
10. ESTACIONAMIENTO NIVEL 3	3,416.90	\$970.55	80	1	0.9968	0.9946	\$965.35	80.00	\$3,316,272.30
11. ESTACIONAMIENTO NIVEL 4	3,416.90	\$970.55	80	1	0.9968	0.9946	\$965.35	80.00	\$3,316,272.30
12. CASSETAS DE VIGILANCIA	2.00	\$26,000.00	80	1	0.9968	0.9946	\$25,860.66	80.00	\$52,000.00
13. CISTERNA AGUA POTABLE	1.00	\$13,800.00	80	1	0.9968	0.9946	\$13,726.04	79.57	\$13,726.04
14. AREA DE ESPERA VEHICULAR	1.00	\$11,500.00	80	1	0.9968	0.9946	\$11,438.37	79.57	\$11,438.37
RESUMEN	24,227.45								VALOR NETO DE REPOSICION TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES \$28,377,064.87
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	Área (m²)	Área (V²)			Valor/m² (\$)	Valor Actual			
VALOR DEL TERRENO	5,358.11	7,666.38			\$1,075.01	\$5,760,000.00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	SEGÚN CUADRO CUADRO DE CONSTRUCCIONES					\$28,377,064.87			
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE						\$34,137,064.87			

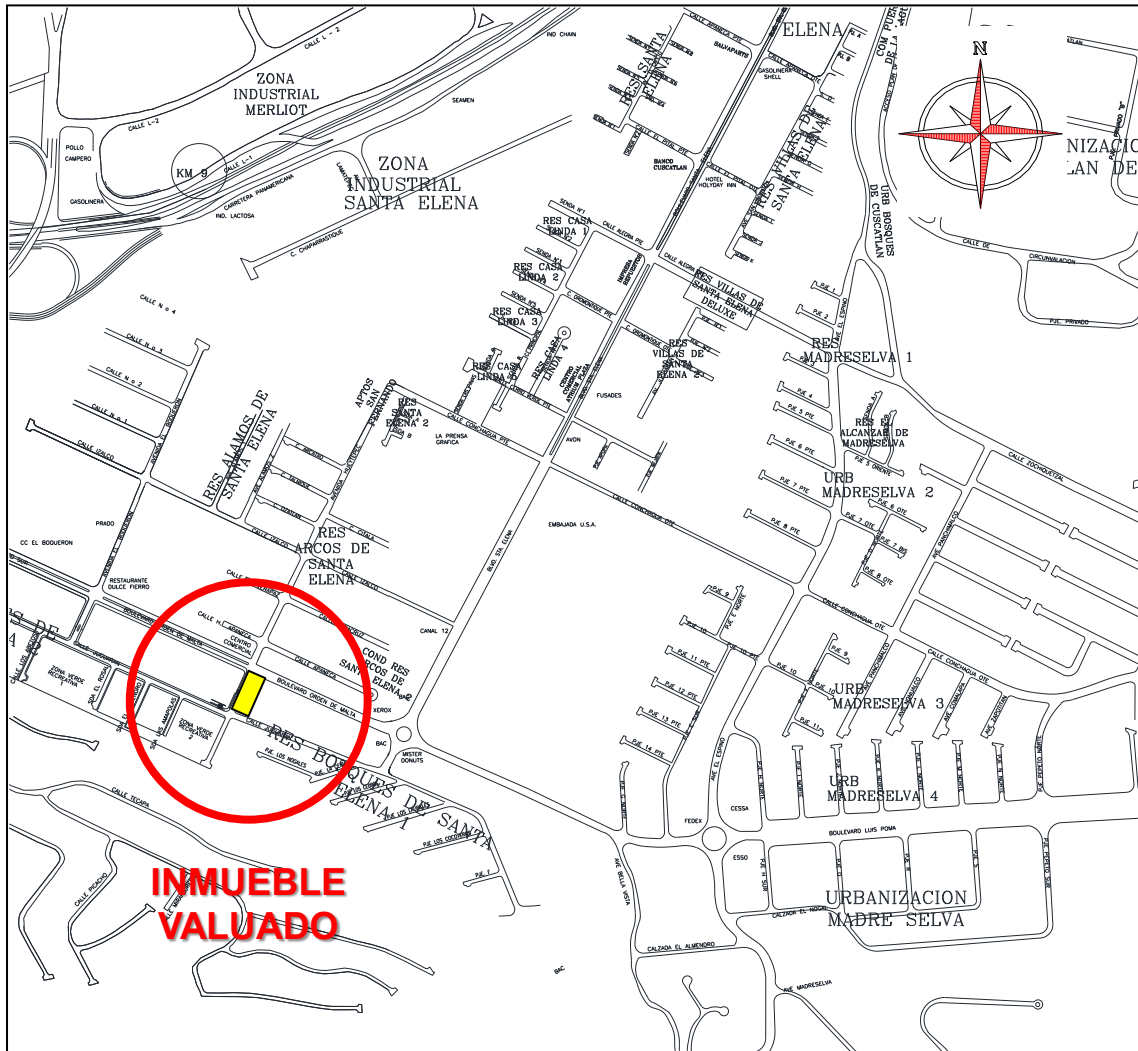
VALOR DE MERCADO RECOMENDADO: TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y SIETE MIL SESENTA Y CUATRO 87/100 DOLARES.

"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 en el Art. 27 de la referida Norma que impida emitir en presente informe de valuación".



**Ing. MSc. Luis Roberto Guifarro Álvarez
PV-0152-2007 de la S.S.F.**

Luis Roberto Guifarro Álvarez. luis.guifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055

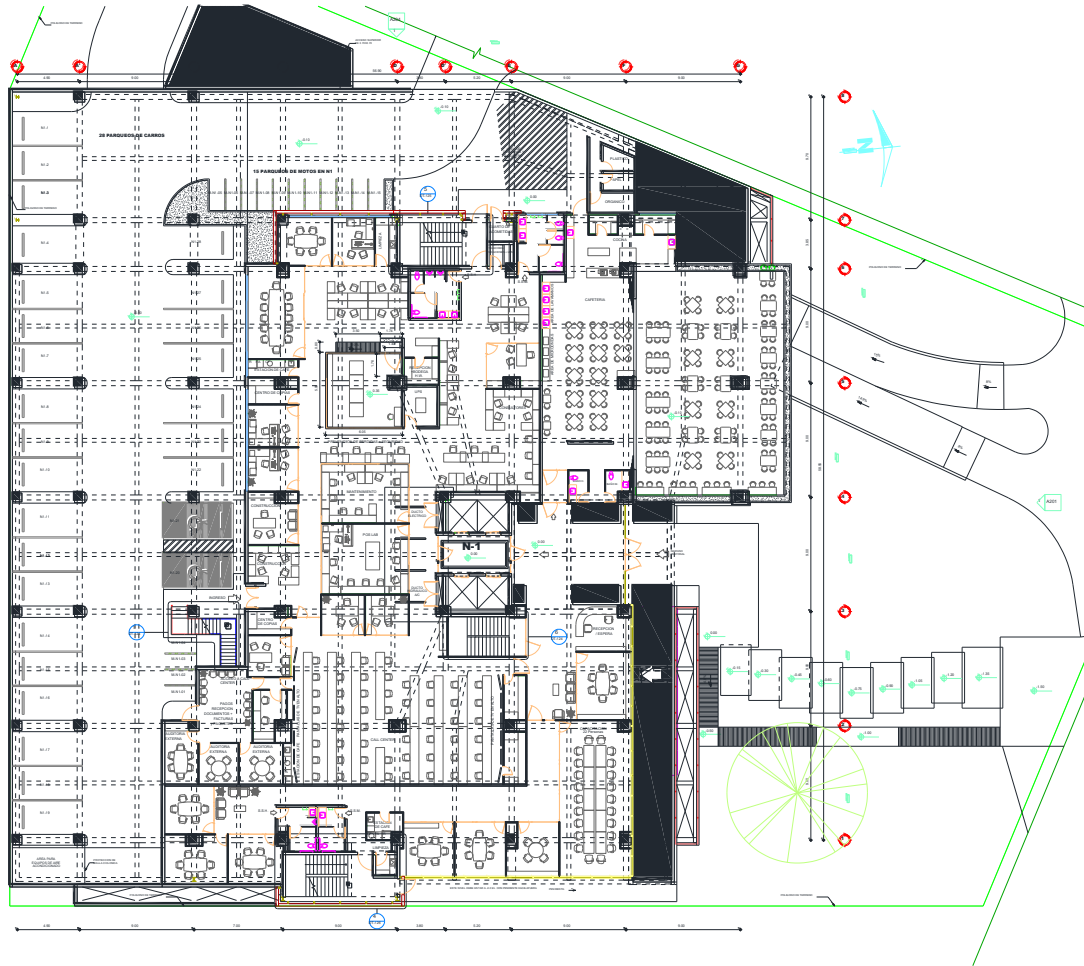


CONTENIDO:
Plano de Ubicación.

UBICACIÓN:
Urbanización Santa Elena, Boulevard Orden de Malta, Lote N°460, jurisdicción de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad

ESCALA:
Sin escala.

PROPIETARIO:
Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno

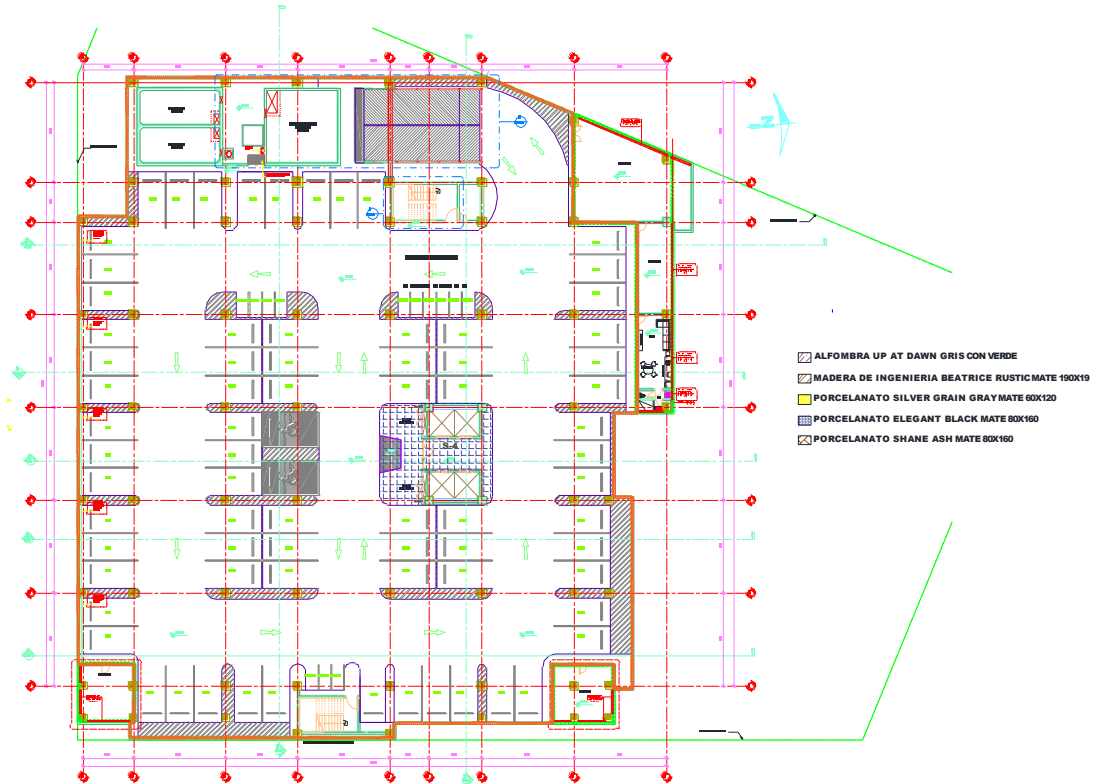


CONTENIDO:
Plano de Distribución.

UBICACIÓN:
Urbanización Santa Elena, Boulevard Orden de Malta, Lote N°460, jurisdicción de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad

ESCALA:
Sin escala.

PROPIETARIO:
Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno



CONTENIDO:
Plano de Distribución.

UBICACIÓN:
Urbanización Santa Elena, Boulevard Orden de Malta, Lote N°460, jurisdicción de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad

ESCALA:
Sin escala.

PROPIETARIO:
Fondo de Titularización de inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno



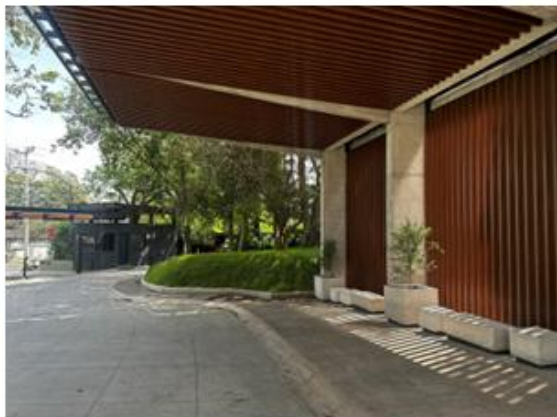
VISTA EXTERIOR DE EDIFICIO



VISTA EXTERIOR DE EDIFICIO



VISTA INTERNA DEL INMUEBLE



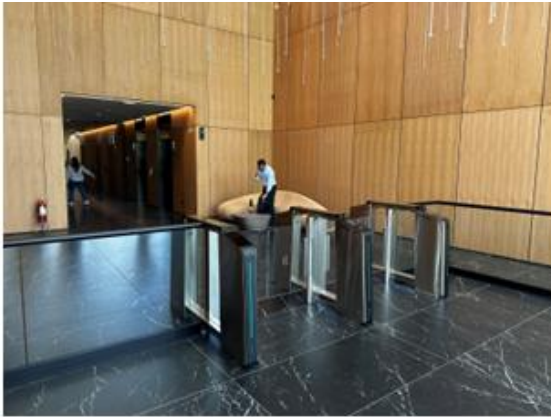
VISTA DE ESPERA VEHIUCLAR



VISTA DE CALLE INTERNA



VISTA DE CALLE INTERNA



VISTA INTERNA DEL INMUEBLE



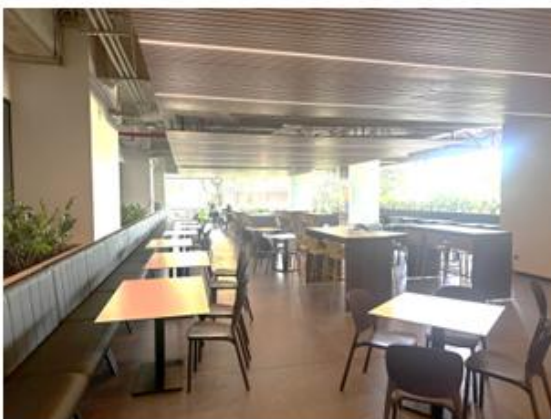
VISTA INTERNA DEL INMUEBLE



VISTA INTERNA DEL INMUEBLE



VISTA INTERNA DEL INMUEBLE



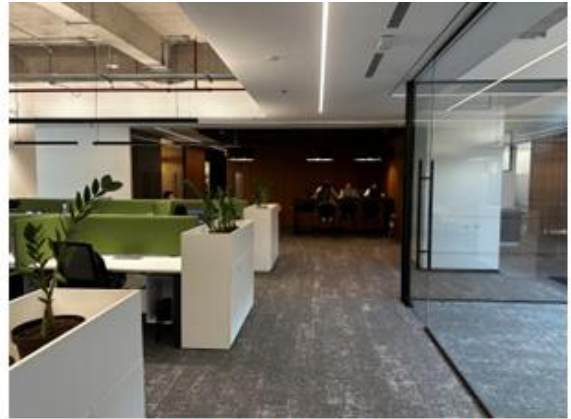
VISTA INTERNA DEL INMUEBLE



VISTA INTERNA DEL INMUEBLE



VISTA INTERNA DE OFICINAS



VISTA INTERNA DE OFICINAS



VISTA INTERNA DE OFICINAS



VISTA INTERNA DE OFICINAS



VISTA INTERNA DE OFICINAS



VISTA INTERNA DE OFICINAS



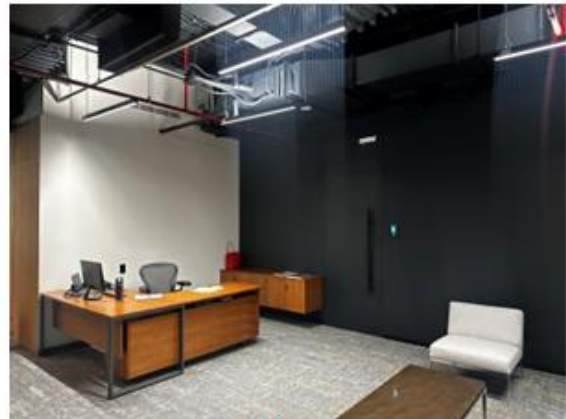
VISTA INTERNA DE OFICINAS



VISTA INTERNA DE OFICINAS



VISTA INTERNA DE OFICINAS



VISTA INTERNA DE OFICINAS



VISTA INTERNA DE OFICINAS



VISTA DE BAÑO



VISTA INTERNA DEL INMUEBLE



VISTA INTERNA DEL INMUEBLE



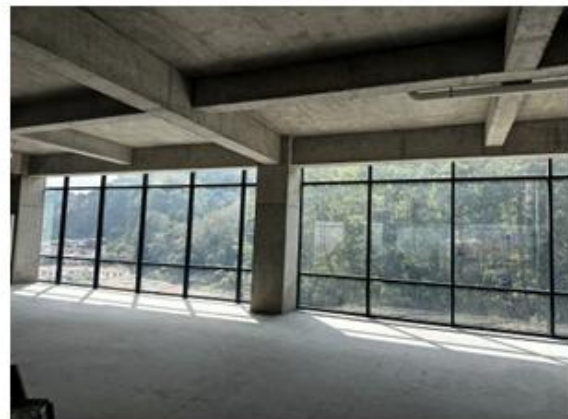
VISTA DE ESTACIONAMIENTO



VISTA DE ESTACIONAMIENTO



VISTA DE EQUIPOS



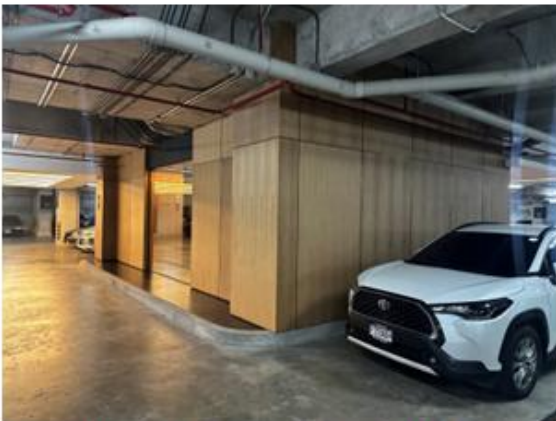
VISTA DE EQUIPOS



VISTA ACCESO A ESTACIONAMIENTO



VISTA DE ESTACIONAMIENTO



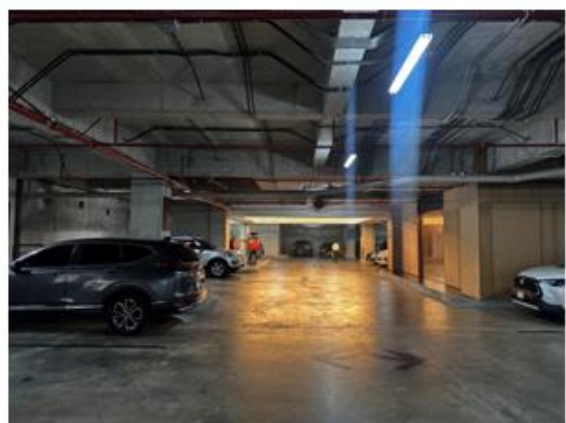
VISTA DE ESTACIONAMIENTO



VISTA DE ESTACIONAMIENTO



VISTA DE ESTACIONAMIENTO



VISTA DE ESTACIONAMIENTO