INFORME DE AVALUO

SOLICITANTE: HENCORP VALORES, LTDA. TITULARIZADORA

PROPIETARIO: HENCORP VALORES, LTDA. TITULARIZADORA

DIRECCION: SITUADO SOBRE LA 17 AVENIDA NORTE, CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE SANTA TECLA, LA LIBERTAD SUR, LA LIBERTAD.

RESUMEN DE VALORES

EL VALOR DE COSTO ES:	$ 16,344,950.33
EL VALOR RAZONABLE DEL INMUEBLE ES:	$ 16,345,000.00

AGOSTO, 2025

.

INFORME DE VALUACION

FECHA DE AVALUO: 16/08/2025 CÓDIGO: **VPA16082501JE**

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

ESTE AVALÚO ES:	**ACTUALIZACION**
TIPO DE INMUEBLE:	**ATÍPICO**

1.0 GENERALES DEL INMUEBLE

CLIENTE: HENCORP VALORES, LTDA. TITULARIZADORA

PROPIETARIO: HENCORP VALORES, LTDA. TITULARIZADORA

DIRECCIÓN LEGAL: SITUADO SOBRE LA 17 AVENIDA NORTE, CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE SANTA TECLA, LA LIBERTAD SUR, LA LIBERTAD.

DIRECCIÓN ACTUAL: SITUADO SOBRE LA 17 AVENIDA NORTE, CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE SANTA TECLA, LA LIBERTAD SUR, LA LIBERTAD.

CLASIFICACIÓN:	**COMERCIO**	MATRICULA Nº:	VER CUADRO DE ÁREAS	DEPARTAMENTO	LA LIBERTAD
DOCUMENTO VISTO	SE CONTO CON COPIA DE ESCRITURA FECHA 12/08/2022, CERTIFICACIÓN EXTRACTADA 15/08/2025 Y PLANOS DE PROPIEDAD.				
GRAVÁMENES	CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO AGRICOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA - BANCO AGRICOLA, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 20,000,000.00 Dólares, equivalentes a 175,000,000.00 Colones ***. para un Plazo de 180 (Meses), un interés de abierta, la fecha de inicio de CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA es el 27/04/2023, con Grado de PRIMERA Notario/Funcionario FERNANDEZ DUARTE, JESUS EDUARDO. Bajo el asiento de Inscripción número 9 de Matrícula 30307510-00000.				
VALOR EN LIBROS:	NO APLICA.				

2.0 DEFINICIONES Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

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

DEFINICIONES DE ABREVIATURAS DE CALCULO: VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO (VRN), VALOR NETO DEPRECIADO (VNR), VIDA ÚTIL TOTAL (VUT), VIDA ÚTIL REMANENTES (VUR), EDAD DE REMODELACIÓN (EDAD. REMOD), EDAD EFECTIVA POR LA REMODELACIÓN (EDAD. EFECT. RE.), FACTOR DE ESTADO (FACTOR "Q"), PORCENTAJE DE REMODELACIÓN O INTERVENCIÓN EN EL MODULO VALORADO (% REMODE.), FACTOR DE DEPRECIACIÓN (FD), FACTOR DE REMODELACIÓN (Fre.), FACTOR DE FUNCIONALIDAD (Ffu) Y FACTOR ECONÓMICO (Fec.).

3.0 CONDICIONES DEL SEGMENTO INMOBILIARIO DEL SUJETO

USO DEL SUELO	X	OFICINAS	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL	X	MIXTO	RANGOS DE VALORES EN LA ZONA
ÍNDICE DE SATURACIÓN		< 25%		25% - 50%		50% - 75%	X	= 100%	ENTRE $ 1,500,000.00 Y
OFERTA		BUENA	X	NORMAL		BAJA		LIMITADA	$ 20,000,000.00

DEMANDA		BUENA	X	NORMAL		BAJA		LIMITADA			
FACTOR MERCADO/COSTO	X	> 1.0		= 1.0		< 1.0	0	%			
PLUSVALÍA		CRECIENTE	X	NORMAL		BAJA		DECRECIENTE	TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN:		
VALOR SUJETO / ENTORNO	X	SUPERIOR		SIMILAR		INFERIOR		SIN MERCADO	X	3 - 6 MESES		> 9 MESES
EDAD PROM./ENTORNO		< 10 AÑOS	X	10 - 25 AÑOS		25 - 45 AÑOS		> 45 AÑOS		6 - 9 MESES	

4.0 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

N°	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	ÁREA (v²)	MATRICULA N°:
1	TERRENO	6,298.87	9,012.42	30307510-00000

Área Superficial Inscrita:	6,298.87	m²	EQUIVALENTES A =	9,012.42	v²
Área a Campo:	6,298.87	m²	EQUIVALENTES A =	9,012.42	v²
Área a Valuar:	6,298.87	m²	EQUIVALENTES A =	9,012.42	v²

OBSERVACIONES: PROPIEDAD DE FORMA RECTANGULAR Y LINDEROS DE TRAZOS RECTOS, DE TOPOGRAFÍA PLANA, POSEE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL INSCRITA DE 6,298.87 m². LA ZONA ES DE USO COMERCIAL Y DE OFICINAS CON PLUSVALÍA ESTABLE. EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE CALLES Y AVENIDAS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR 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.
PRINCIPAL	13,352.02	m²	75	años	28	años	2	años	25	años	BUENO	**0.9968**	10.00%
PARQUEOS	630.00	m²	75	años	28	años	2	años	25	años	BUENO	**0.9968**	10.00%
CIRCULACIONES INTERIORES		m²	65	años	28	años	0	años	28	años	BUENO	**0.9968**	0.00%
PASARELA		m²	65	años	2	años	0	años	2	años	BUENO	**0.9968**	0.00%
CISTERNA		m²	65	años	28	años	0	años	28	años	BUENO	**0.9968**	0.00%

TOTAL: **13,982.02** **m²**

SISTEMA CONSTRUCTIVO: BLOQUE DE CONCRETO **NIVELES:** 4 **TIPO DE ESTRUCTURA:** PAREDES DE CARGA

TIPO DE EDIFICIO		TIPO DE DISEÑO		PAREDES		TAPIALES / MUROS		ENTREPISOS	
X	INDIVIDUAL		1 PLANTA	X	BLOQUE DE CONCRETO	X	BLOQUE DE CONCRETO	X	LOSA DENSA
	COND. VERTICAL		2 PLANTAS		LADRILLO DE BARRO (MIXTO)		LADRILLO DE BARRO		LOSA NERVADA
	COND. HORIZONTAL	X	4 PLANTAS	X	TABLA ROCA		CONCRETO COLADO INSITU		FIBROLIT
					DUROCK		ADOBE / BAHAREQUE	X	GALVADECK

VENTANERÍA		ACABADO DE FACHADA		TECHOS		CIELO FALSOS		COCHERA TECHADA	
	ESTÁNDAR		R.A.P.		LAMINA DE FIBROCEMENTO	X	TABLA ROCA	X	SI
X	PANORÁMICA		VISTA, SISADA Y PINTADA		LAMINA ZINC ALUM	X	TIPO GALAXY		NO
	FRANCESA	X	PINTADA		TEJA DE BARRO		FIBROLIT Y COLLARÍN MADERA	**GRIFERÍA**	
	MADERA		ENCHAPADA	X	LAMINA GALVANIZADA		ARTESONADOS	X	ESPECIAL
	COLONIAL	X	VIDRIO		LOSA DE CONCRETO		DUELA	X	ESTÁNDAR

PISOS		ESTRUCTURA DE TECHOS		PUERTAS		PANTRY		HABITACIONES		BAÑO	
X	ALFOMBRADO		MADERA	X	METÁLICAS	X	MADERA	NÚMERO			Nº AMBIENTES
X	PORCELANATO	X	ACERO	X	MADERA		FORMICA		GRANDES		Nº PIEZAS
X	CERÁMICA			X	VIDRIO		MÁRMOL		MEDIANOS		ENCHAPES
	TERRAZA	X	CISTERNA		PORTÓN METÁL		ENCHAPE		PEQUEÑOS		GRIFERÍA
X	VINIL		PANTRY		AMERICANAS						

ÁREA CONSTRUIDA A VALUAR: 13,982.02 m²

AMBIENTES

El edificio posee los espacios de: Planta Baja: cinco áreas de trabajo y área de clínica. Primer Nivel: Recepción, dos ambientes para cubículos de oficinas equipados con salas de reuniones, salones de conferencias, cuartos de videojuegos, baterías de servicios sanitarios y cuartos eléctricos; un gimnasio equipado con área de aeróbicos, duchas, vestidores y área de servicios sanitarios; comedor y área de lockers. Segundo nivel: dos áreas de recepción, tres ambientes para cubículos de oficinas equipados con salas de reunión, cuartos de videojuegos, baterías de servicios sanitarios y cuartos eléctricos; cinema, área de lockers, dos comedores y terraza para equipos. Tercer nivel: cuatro ambientes para cubículos de oficinas equipados con salas de reuniones, cuartos de videojuegos, baterías de servicios sanitarios y cuartos eléctricos, área oficinas administrativas y terraza para equipos El edificio posee estacionamientos espacios de estacionamientos privados.

DESCRIPCION DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA:

El edificio está compuesto por cuatro (4) niveles, actualmente son utilizados como oficinas privadas, fueron remodeladas y rediseñadas de acuerdo con su construcción original para cambio de uso y los espacios fueron adecuados a su uso actual, sustituyendo acabados constructivos y modificaciones internas que permiten el funcionamiento adecuado.

6.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

TIPO DE ACCESO: EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE CALLES Y AVENIDAS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO.

SERVIDUMBRES: NO POSEE.

ASPECTOS AMBIENTALES: NO SE CONOCEN RESTRICCIONES AMBIENTALES EN LA ZONA. NO EXISTEN ZONAS AMBIENTALES CERCANAS A LA PROPIEDAD. **AL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL INFORME EL PORTAL VIGEA NO ESTA DISPONIBLE.**

ENTORNO ECOLÓGICO: EL EDIFICIO SE ENCUENTRA DENTRO DE ZONA URBANIZADA DE USO COMERCIAL Y DE OFICINAS, SIN ZONAS O ÁREAS CONTAMINADAS CERCANAS.

ÁREAS PROTEGIDAS O RESTRINGIDAS: NO APLICA.

INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO		SERVICIOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD	
TIPO DE ACCESO:	PAVIMENTO	AGUA POTABLE:	SI POSEE
ACERA:	SI POSEE	ENERGÍA ELÉCTRICA:	SI POSEE
CUNETA:	SI POSEE	ALCANTARILLADO SANITARIO:	SI POSEE
ALUMBRADO PUBLICO:	SI POSEE	ALCANTARILLADO PLUVIAL:	SI POSEE
ASEO MUNICIPAL:	SI POSEE	RED TELEFÓNICA FIJA:	SI POSEE
ZONA VERDE O RECREATIVA:	SI POSEE	RED INTERNET, CABLE, TELÉFONO MÓVIL:	SI POSEE

DISTANCIAS (mts):

CIUDAD MAS CERCANA:	ANTIGUO		CENTRO URBANO:	-	Kms
DISTANCIA A CIUDAD CERCANA:	2.50	Kms	TRANSPORTE PUBLICO:	25.00	Mts
CARRETERA MAS CERCANA:	PANAMERICANA		ZONAS COMERCIALES:	-	Kms

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	LA ZONA ES DE USO COMERCIAL Y DE OFICINAS CON PLUSVALÍA ESTABLE.
FACTORES POSITIVOS:	EL EDIFICIO DE 4 NIVELES CON DISEÑO Y FUNCIONALIDADES MODERNAS UBICADO EN UNA DE LAS ZONAS MAS EXCLUSIVAS DE SAN SALVADOR.
FACTORES NEGATIVOS:	NO SE OBSERVARON.
USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	COMERCIAL Y OFICINAS.
INFORMACION DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN:	LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN SON TOMADOS DE INFORMACION PROPORCIONADA POR CASALCO Y REGISTRO PROPIO DE LA EMPRESA DE LAS SUPERVISIONES DE OBRA REALIZADAS DE BIENES SIMILARES.
RIESGOS FUNDAMENTADOS:	AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN NO SE OBSERVARON RIESGOS EXTERNOS QUE AFECTEN EL VALOR DEL INMUEBLE.

7.0 OBSERVACIONES IMPORTANTES

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) EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES SE DETERMINO A TRAVÉS DEL MÉTODO DEL COSTO. LA CONSTRUCCIÓN SE HA DEPRECIADO UTILIZANDO LA TÉCNICA DE ROSS-HEIDECKE. EL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (VRN) Y LA VIDA ÚTIL TOTAL (VUT) SE HA CALCULADO EN BASE A LA CALIDAD DE LOS ACABADOS CONSTRUCTIVOS OBSERVADOS AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN.

3º) EQUIPOS, MUEBLES Y ACCESORIOS MÓVILES NO HAN SIDO CONSIDERADOS EN EL AVALÚO. EL EDIFICIO SE HA CONCLUIDO Y SE ENCUENTRA EN PLENO FUNCIONAMIENTO. LOS ACABADOS SON ACORDES A LA CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN.

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

NOTA DE EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Por medio de la presente, se deja constancia de que el avalúo realizado tiene como único propósito la estimación del valor del bien en cuestión. Dicho avalúo no constituye, en ninguna circunstancia, una inspección de ingeniería sobre la calidad de los materiales empleados, los procedimientos constructivos utilizados, la resistencia estructural, ni la existencia de vicios ocultos o daños previos no visibles en la estructura.
En consecuencia, el valuador queda exento de toda responsabilidad respecto a cualquier defecto, deficiencia o falla que pudiera encontrarse posteriormente en la edificación, así como de cualquier consecuencia derivada de los aspectos mencionados anteriormente. La estimación del valor del bien no implica certificación, ni garantía sobre la integridad estructural, seguridad o adecuación de las obras realizadas.
El avalúo solo expresa la estimación de un valor de mercado, considerando que el bien no tiene ningún problema estructural, legal, ni de cimentaciones. Por lo que la inspección es únicamente visual, y probablemente algunos elementos de retención o soporte no 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.

8.0 AVALÚO DEL TERRENO POR EL METODO COMPARATIVO.

DESCRIPCIÓN:	SUJETO:	COMPARABLES		
		1	2	3
UBICACIÓN:	SITUADO SOBRE LA 17 AVENIDA NORTE, SANTA TECLA, LA LIBERTAD SUR, LA LIBERTAD.	CARRETERA PANAMERICANA, Y CALLE CHILTIUPAN, S/N, DESARROLLO COMERCIAL LA GRAN VIA, ANTIGUO CUSCATLÁN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD	AVENIDA JERUSALÉN, Y CALLE EL PEDREGAL, NUMERO S/N, ENTRE CARRETERA PANAMERICANA, SEGREGACIÓN 2, ANTIGUO CUSCATLÁN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD	COLONIA SAN BENITO, BOULEVARD EL HIPÓDROMO, NUMERO 540, PORCIÓN A, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR
CLASE DE INMUEBLE:	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO
ÁREA DE TERRENO:	6,298.87 m²	20,722.67 m²	6,968.00 m²	2,132.00 m²
FRENTE LOTE:	80.00 m	75.00 m	70.00 m	35.00 m
FONDO LOTE:	78.74 m	276.30 m	99.54 m	60.91 m
PERÍMETRO:	317.47 m	702.60 m	339.09 m	191.83 m
ÁREA MAYOR RECTA. INSC:		20,722.67 m²	6,271.20 m²	2,132.00 m²
FECHA:		16/08/2025	16/08/2025	16/08/2025
VALOR COTIZADO (USD):		$21,200,000.00	$6,500,000.00	$2,595,000.00
VALOR AJUSTADO (USD):		$20,140,000.00	$6,500,000.00	$2,595,000.00
P. UNITARIO TOTAL/ m²:		$971.88 /m²	$932.84 /m²	$1,217.17 /m²
CONDICIONES DE OFERTA:		COMPRA	COMPRA	COMPRA
REFERENCIA:		COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR

FACTORES	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO		
	1	2	3
ÁREA	0.5513	0.9508	0.6382
FRENTE	1.0006	1.0013	1.0083
FONDO	1.0648	1.0261	0.9722
REGULARIDAD	1.0161	0.9258	1.0150
TOPOGRAFÍA	1.0000	1.0000	1.0000
UBICACIÓN	1.0000	1.0000	0.9000
COMERCIALIZACIÓN	1.0000	1.0000	1.0000
TIPO DE VÍA	1.0000	1.0000	1.0000
RIESGO	1.0000	1.0000	1.0000
FACTORES DE AJUSTE	**0.5969**	**0.9044**	**0.5715**

VALOR / m² HOMOLOGADO=	$580.10	/m²	$843.69	/m²	$695.63 /m²
BANDA DE PRECIOS HOMOLOGADOS=	$706.47	/m²			
VALOR / m² DETERMINADO=	$706.47	/m²			

VALOR CALCULADO=	$4,449,962.69		
VALOR DE MERCADO DEL TERRENO=	$4,450,000.00	**VALOR POR V² =**	**493.76 /v²**

VALOR DE MERCADO DEL TERRENO: CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL 00/100 DOLARES

9.0 AVALÚO MÉTODO DEL COSTO.

CALCULO DE VALORES UNITARIOS

CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN	VRN	VUT	EDAD	E. REM.	% REM.	FE	FD	Fre	FFu	FEc	VNR	VUR
PRINCIPAL	$1,100.00	75	28	2	10.00%	0.9968	0.7459	0.7779	1.0000	1.0000	$855.67	58
PARQUEOS	$750.00	75	28	2	10.00%	0.9968	0.7459	0.7779	1.0000	1.0000	$583.41	58
CIRCULACIONES INTERIORES	$35,000.00	65	28	0	0.00%	0.9968	0.6902	0.6902	1.0000	1.0000	$24,157.53	45
PASARELA	$50,000.00	65	2	0	0.00%	0.9968	0.9892	0.9892	1.0000	1.0000	$49,458.99	64
CISTERNA	$41,900.00	65	28	0	0.00%	0.9968	0.6902	0.6902	1.0000	1.0000	$28,920.02	45

CALCULO DE VALORES TOTALES (TERRENO Y CONSTRUCCIÓN).

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN m²		ÁREA EN v²	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	6,298.87 m²	EQUIVALENTES A	9,012.42 v²	$493.76	$4,450,000.00

DESCRIPCIÓN	ÁREA DE MODULO:		VRN	VNR	VALOR NUEVO	VALOR ACTUAL
PRINCIPAL	13,352.02	m²	$1,100.00	$855.67	$14,687,222.00	$11,424,866.45
PARQUEOS	630.00	m²	$750.00	$583.41	$472,500.00	$367,547.34
CIRCULACIONES INTERIORES		m²	$35,000.00	$24,157.53	$35,000.00	$24,157.53
PASARELA		m²	$50,000.00	$49,458.99	$50,000.00	$49,458.99
CISTERNA		m²	$41,900.00	$28,920.02	$41,900.00	$28,920.02
TOTAL:	**13,982.02**	m²		**TOTALES:**	**$15,286,622.00**	**$11,894,950.33**
				VALOR DEL INMUEBLE MÉTODO DEL COSTO =		**$16,344,950.33**

VALOR ACTUAL: DIECISEIS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA 33/100 DOLARES.

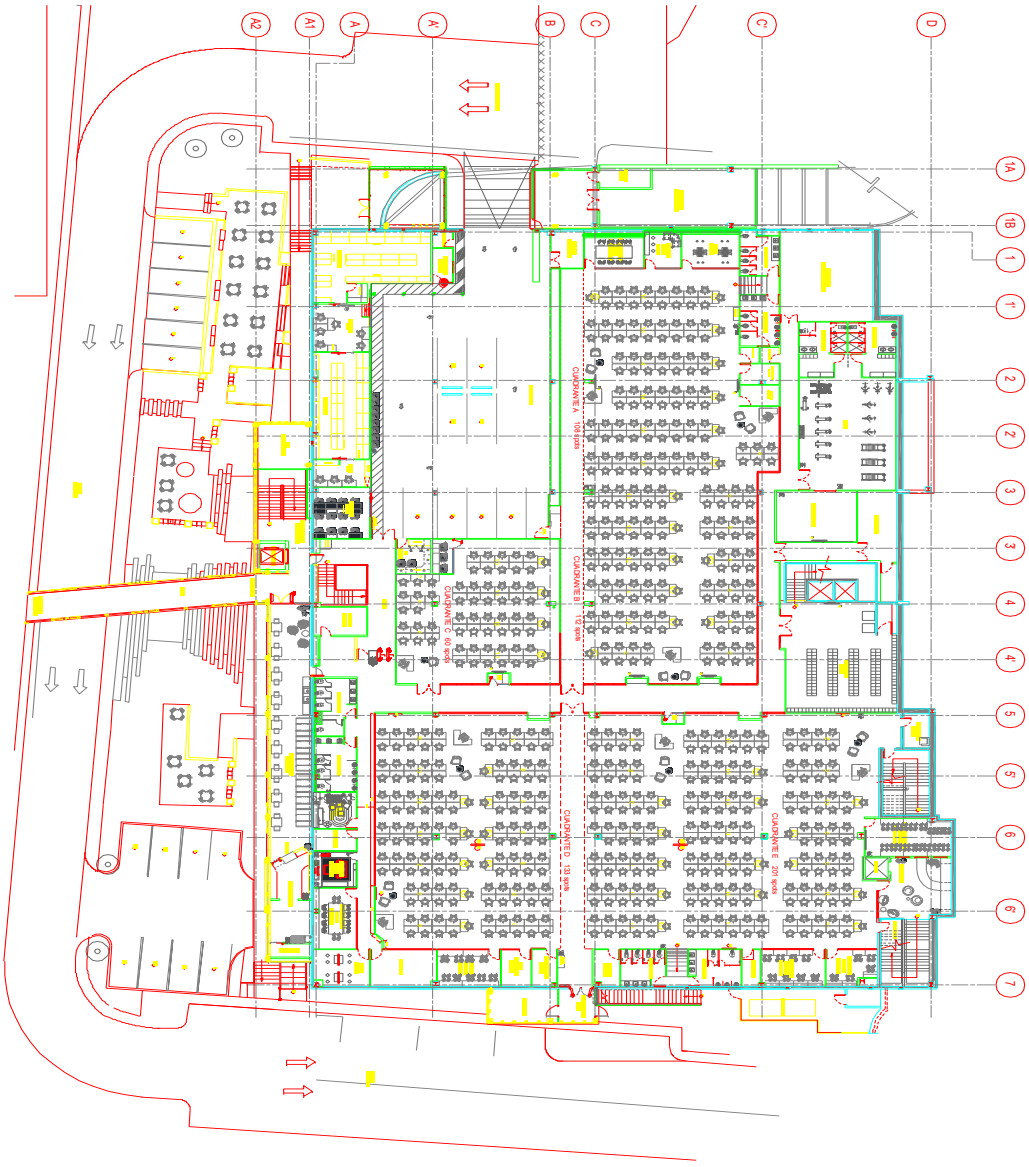
10.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN)

EL VALOR DE COSTO ES:	**$16,344,950.33**
EL VALOR RAZONABLE DEL INMUEBLE ES:	**$16,345,000.00**
CONCLUSIÓN DEL VALOR:	DESPUÉS DE REALIZADA LA INSPECCIÓN Y ANALIZADO EL MERCADO DE BIENES COMO EL VALUADO, SE ESTIMA QUE EL VALOR DE MERCADO MAS PROBABLE ES EL ESTIMADO. LAS CONSTRUCCION HAN SIDO MEJORADAS EN SUS ACABADOS.

Ing. MSc. Julio Antonio Espinoza
Representante Legal
GEOTERRA INGENIEROS S. A. DE C. V.
REG. PV02092011 Y ASIENTO RESG. PV-0167-2011
Sociedad Regional de Valoración

"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".

PLANO DE CONSTRUCCIONES



PLANO DE CONSTRUCCIONES

PLANO DE CONSTRUCCIONES

CERTIFICACION EXTRACTADA

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

GOBIERNO DE EL SALVADOR

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 05202500027667

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30307510-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 6298.87 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en SITUADO SOBRE LA 17 AVENIDA NORTE , correspondiente a la ubicación geográfica de SANTA TECLA, LA LIBERTAD SUR, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA - HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO AGRICOLA, SOCIEDAD ANONIMA - BANCO AGRICOLA, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 20,000,000.00 Dólares, equivalentes a 175,000,000.00 Colones ***. para un Plazo de 180 (Meses), un interés de abierta, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 27/04/2023, con Grado de PRIMERA Notario/Funcionario FERNANDEZ DUARTE, JESUS EDUARDO. Bajo el asiento de Inscripción número 9 de Matrícula 30307510-00000

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

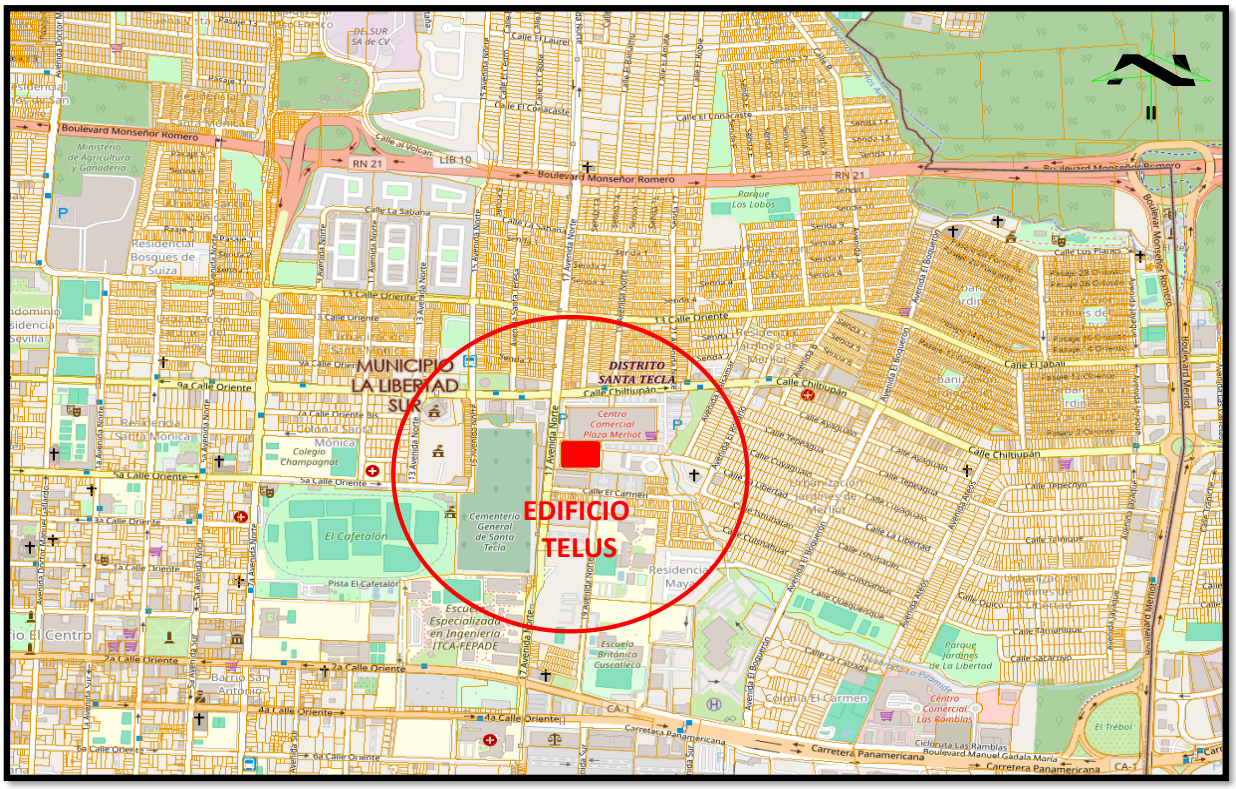
Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

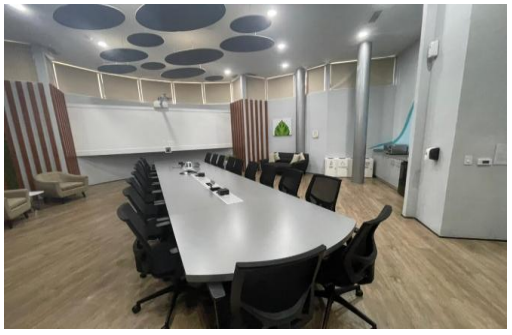
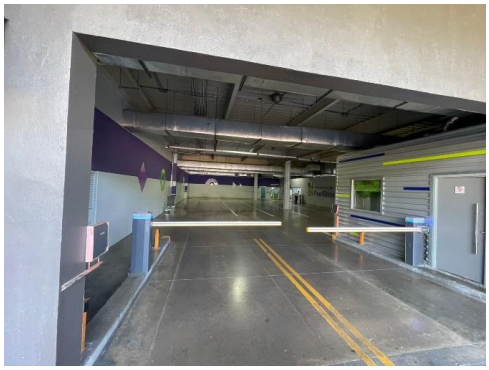
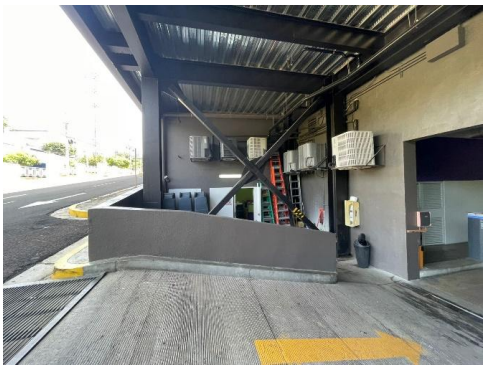
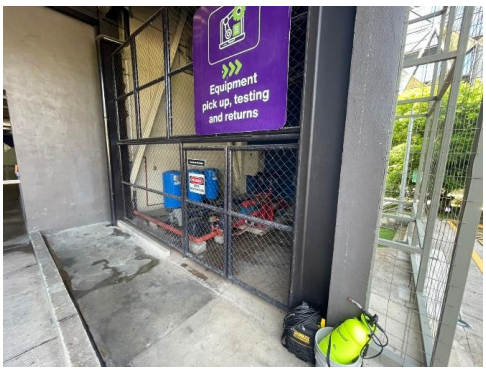
Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de José Adolfo Galdámez Lara, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 16:08:36, del día quince de agosto de dos mil veinticinco .

Derechos: $ 8.86

PLANO DE UBICACIÓN



FOTOGRAFÍAS



FOTOGRAFÍAS