



INFORME DE AVALUO

SOLICITANTE: HENCORP VALORES, LTDA. TITULARIZADORA

PROPIETARIO: HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA
PARA EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES
HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS CERO
UNO - FTIHVCC CERO UNO con un porcentaje de 100%
de derecho de PROPIEDAD

DIRECCION: CONDOMINIO HIPERMALL LAS CASCADAS, NIVEL 1,
ILC-LCERO 1 Y ILC-SCERO CONDOMINIO HIPERMALL
LAS CASCADAS, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD.

RESUMEN DE VALORES

EL VALOR DE COSTO ES:	\$ 38,449,991.86
EL VALOR RAZONABLE DEL INMUEBLE ES:	\$ 38,450,000.00

NOVIEMBRE, 2025

INFORME DE VALUACION

FECHA DE AVALUO: 20/11/2025

CÓDIGO: **VPA20112503JE**

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, LIMITADA, TITULARIZADORA PARA EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS CERO UNO - FTIHVCC CERO UNO con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD

DIRECCIÓN LEGAL: CONDOMINIO HIPERMALL LAS CASCADAS, NIVEL 1, ILC-LCERO 1 Y ILC-SCERO CONDOMINIO HIPERMALL LAS CASCADAS, CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD.

DIRECCIÓN ACTUAL: CONDOMINIO HIPERMALL LAS CASCADAS, NIVEL 1, ILC-LCERO 1 Y ILC-SCERO CONDOMINIO HIPERMALL LAS CASCADAS, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD.

DOCUMENTO VISTO	SE CONTO CON CERTIFICACIÓN EXTRACTADA DE FECHA 31/10/2025, COMPRAVENTA DE FECHA 23/07/2021 .		
GRAVÁMENES	NO POSEE.		
VALOR EN LIBROS:	NO APLICA.		
CLASIFICACIÓN:	COMERCIO	MATRICULA N°: 30022272-A0280 Y 30022272-A0279	DEPARTAMENTO LA LIBERTAD

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	<input checked="" type="checkbox"/> OFICINAS	<input checked="" type="checkbox"/> COMERCIAL	<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	<input checked="" type="checkbox"/> MIXTO	RANGOS DE VALORES EN LA ZONA ENTRE \$ 500,000.00 Y \$ 7,500,000.00	
ÍNDICE DE SATURACIÓN	<input type="checkbox"/> < 25%	<input type="checkbox"/> 25% - 50%	<input type="checkbox"/> 50% - 75%	<input checked="" type="checkbox"/> = 100%		
OFERTA	<input type="checkbox"/> BUENA	<input checked="" type="checkbox"/> NORMAL	<input type="checkbox"/> BAJA	<input type="checkbox"/> LIMITADA	TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> 3 - 6 MESES <input type="checkbox"/> > 9 MESES <input type="checkbox"/> 6 - 9 MESES	
DEMANDA	<input type="checkbox"/> BUENA	<input checked="" type="checkbox"/> NORMAL	<input type="checkbox"/> BAJA	<input type="checkbox"/> LIMITADA		
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		
VALOR SUJETO / ENTORNO	<input checked="" type="checkbox"/> SUPERIOR	<input type="checkbox"/> SIMILAR	<input type="checkbox"/> INFERIOR	<input type="checkbox"/> SIN MERCADO		
EDAD PROM. / ENTORNO	<input type="checkbox"/> < 10 AÑOS	<input checked="" type="checkbox"/> 10 - 25 AÑOS	<input type="checkbox"/> 25 - 45 AÑOS	<input type="checkbox"/> > 45 AÑOS		

4.0 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

Nº	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	ÁREA (v ²)
1	TERRENO	3,956.70	5,661.25

Área Superficial Inscrita:	3,956.70	m ²	EQUIVALENTES A =	5,661.25	v ²
Área Según Plano:	3,956.70	m ²	EQUIVALENTES A =	5,661.25	v ²
Área a Valuar:	3,956.70	m ²	EQUIVALENTES A =	5,661.25	v ²

OBSERVACIONES: PROPIEDAD DE FORMA RECTANGULAR Y LINDEROS DE TRAZOS RECTOS, DE TOPOGRAFÍA PLANA, POSEE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL INSCRITA DE 3,956.70 m². EN EL TERRENO SE HA CONSTRUIDO UNA TORRE DE 14 PISOS, DENOMINADA EDIFICIO EMBLEMA. **EL EDIFICIO ESTA CERTIFICADO LEED GOLD.**

5.0 CONSTRUCCIONES EXISTENTES, ÁREAS Y FACTORES DE DEPRECIACIÓN.

ÁREA CONSTRUIDA (m ²):	VUT	EDAD	EDAD. REMAD.	EDAD. EFECTO. RE.	CONSERVACIÓN	FACTOR "Q"	% REMEDE.
EDIFICIO 37,747.49 m ²	75 años	1 años	0 años	1 años	BUENO	0.9968	0.00%
TOTAL: 37,747.49 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 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 checked="" type="checkbox"/> LOSA NERVADA
<input type="checkbox"/> COND. HORIZONTAL	<input checked="" type="checkbox"/> 14 PLANTAS	<input type="checkbox"/> TABLA ROCA	<input type="checkbox"/> CONCRETO COLADO INSITU	<input type="checkbox"/> FIBROLIT
		<input type="checkbox"/> DUROCK	<input type="checkbox"/> ADOBE / BAHAREQUE	<input type="checkbox"/> GALVADECK

VENTANERÍA	ACABADO DE FACHADA	TECHOS	CIELO FALSOS	PARQUEO
<input type="checkbox"/> ESTÁNDAR	<input type="checkbox"/> R.A.P.	<input type="checkbox"/> LAMINA DE FIBROCEMENTO	<input checked="" type="checkbox"/> TABLA ROCA	<input checked="" type="checkbox"/> SI
<input checked="" type="checkbox"/> PANORÁMICA	<input type="checkbox"/> VISTA, SISADA Y PINTADA	<input type="checkbox"/> LAMINA ZINC ALUM	<input type="checkbox"/> FIBROLIT / PERFIL ALUMINIO	<input checked="" type="checkbox"/> 910 PLAZAS
<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 checked="" type="checkbox"/> ESPECIAL
<input type="checkbox"/> COLONIAL	<input checked="" type="checkbox"/> VIDRIO	<input checked="" type="checkbox"/> LOSA DE CONCRETO	<input checked="" type="checkbox"/> DUELA	<input checked="" type="checkbox"/> ESTÁNDAR

PISOS	ESTRUCTURA DE TECHOS	PUERTAS	PANTRY	HABITACIONES	BAÑO
<input checked="" type="checkbox"/> ALFOMBRADO	<input type="checkbox"/> MADERA	<input checked="" type="checkbox"/> METÁLICAS	<input type="checkbox"/> MADERA	NÚMERO <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Nº 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"/> Nº PIEZAS
<input checked="" 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 METÁLICO	<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: 37,747.49 m²

AMBIENTES

EDIFICIO DE CATORCE NIVELES, DOS SOTANOS DE PARQUEO, NIVEL UNO AL CINCO ESTACIONAMIENTOS, NIVEL SEIS, SIETE Y OCHO OFICINAS, NIVEL DIEZ OFICINAS Y TERRAZA, NIVEL ONCE, DOCE, TRECE Y CATORCE OFICINAS, ADEMÁS DE AZOTEA.

DESCRIPCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA:

EL INMUEBLE ES UN EDIFICIO DE 14 NIVELES, CONSTRUIDO EN BASE A MARCOS DE CONCRETO ARMADO CON LOSAS DE ENTREPISO NERVADAS. AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN LA CONSTRUCCIÓN YA SE ENCUENTRA FINALIZADA. LOS SERVICIOS DE DESCARGAS DE AGUAS LLUVIAS Y NEGRAS SE HARÁN AL SISTEMA DE DRENAJES DE ANDA EXISTENTES EN LA ZONA.

6.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

TIPO DE ACCESO: A TRAVÉS DE CALLE PAVIMENTADA EN BUEN ESTADO.

SERVIDUMBRES: NO POSEE.

ASPECTOS AMBIENTALES:

SEGÚN INFORMACION DE PORTAL VIGEA NO EL INMUEBLE NO ES AFECTADO POR NINGUN RIESGO AMBIENTAL IMPORTANTE. NI SE CONOCEN RESTRICCIONES AMBIENTALES EN LA ZONA. NO EXISTEN ZONAS AMBIENTALES CERCANAS A LA PROPIEDAD.

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

AREAS PROTEGIDAS O RESTRINGIDAS: NO APLICA, YA QUE LA CONSTRUCCION SE ESTA REALIZANDO EN UNA MATRICULA DEL CONDOMINIO HIPERMALL LAS CASCADAS.

INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO

SERVICIOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD

TIPO DE ACCESO:	PAVIMENTO	AGUA POTABLE:	ANDA
ACERA:	SI POSEE	ENERGÍA ELÉCTRICA:	SI POSEE
CUNETAS:	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):

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 PLUSVALIA ESTABLE.

FACTORES POSITIVOS: EL EDIFICIO DE 14 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 INSPECCION 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) LAS CONSTRUCCIÓN SE HAN VALUADO CON EL MÉTODO DE COSTO DEPRECIADO. LA TÉCNICA DE DEPRECIACIÓN ES LA DE ROSS-HEIDECKE.

3º) EL EDIFICIO SE HA CONCLUIDO Y SE ENCUENTRA EN PLENO FUNCIONAMIENTO. LOS ACABADOS SON ACORDES A LA CALIDAD DE LA CONSTRUCCION.

4º) SE CONTO CON EL PERMISO DE CONSTRUCCION APROBADO POR OPAMSS SEGUN RESOLUCION Nº 0314-2021. AL ESTAR YA CONCLUIDO EL EDIFICIO SE DEBÉ DE MODIFICAR EL REGIMEN DE CONDOMINIO DEL CENTRO COMERCIAL LAS CASCADAS, YA QUE SE INCORPARAN LOS PISOS DEL EDIFICIO EMBLEMA AL REGIMEN DE CONDOMINIO. **ACTUALMENTE SE HA VALORADO COMO EDIFICIO INDIVIDUAL DE TERRENO MAS CONSTRUCCIONES.**

5º) EL EDIFICIO YA SE ENCUENTRA CONCLUIDO LA OBRA AL MOMENTO DE LA INSPECCION. SE RECOMIENDA SOLICITAR LA RECEPCION FINAL DE OBRA Y EL PERMISO DE HABITAR.

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 AVALUO DEL TERRENO POR EL METODO COMPARATIVO.

DESCRIPCIÓN:	SUJETO:	COMPARABLES		
		1	2	3
UBICACIÓN:	CONDominio HIPERMALL LAS CASCADAS, NIVEL 1, ILC-LCERO 1 Y ILC-SCERO CONDOMINIO HIPERMALL LAS CASCADAS, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD.	CARRETERA PANAMERICANA, Y CALLE CHILTIUPAN, S/N, DESARROLLO COMERCIAL LA GRAN VIA, ANTIGUO CUSCATLÁN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD	AVENIDA JERUSALEN, Y CALLE EL PEDREGAL, NUMERO S/N, ENTRE CARRETERA PANAMERICANA, SEGREGACION 2, ANTIGUO CUSCATLÁN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD	COLONIA SAN BENITO, BOULEVARD EL HIPODROMO, NUMERO 540, PORCIÓN A, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR
CLASE DE INMUEBLE:	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO
ÁREA DE TERRENO:	3,956.70 m ²	20,722.67 m ²	6,968.00 m ²	2,132.00 m ²
FRENTE LOTE:	73.54 m	75.00 m	70.00 m	35.00 m
FONDO LOTE:	53.80 m	276.30 m	99.54 m	60.91 m
FECHA:		20/11/2025	20/11/2025	20/11/2025
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/ m ² :		\$971.88 /m ²	\$932.84 /m ²	\$1,217.17 /m ²
CONDICIONES DE OFERTA:		COMPRA	COMPRA	COMPRA
REFERENCIA:		COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR
	FACTORES	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO		
		1	2	3
	ÁREA	0.7181	0.8544	0.7464
	FRENTE	0.9998	1.0005	1.0075
	FONDO	1.1836	1.0700	1.0137
	REGULARIDAD	1.0161	1.0000	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	0.8634	0.9147	0.6964
	VALOR / m ² HOMOLOGADO=	\$839.13 /m ²	\$853.27 /m ²	\$847.60 /m ²
	BANDA DE PRECIOS HOMOLOGADOS=	\$846.67 /m ²		
	VALOR / m ² DETERMINADO=	\$846.67 /m ²		
	VALOR CALCULADO=	\$3,350,019.19		
	VALOR DE MERCADO DEL TERRENO=	\$3,350,000.00	VALOR POR V² =	591.74 /v²
VALOR DE MERCADO DEL TERRENO: TRES MILLONES TRESCIENTOS 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
EDIFICIO	\$935.07	75	1	0	0.00%	0.9968	0.9944	0.9944	1.0000	1.0000	\$929.86	75

CALCULO DE VALORES TOTALES (TERRENO Y CONSTRUCCIÓN).

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN m ²		ÁREA EN v ²	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
TERRENO	3,956.70 m ²	EQUIVALENTES A	5,661.25 v ²	\$591.74	\$3,350,000.00	
DESCRIPCIÓN	ÁREA DE MODULO:		VRN	VNR	VALOR NUEVO	VALOR ACTUAL
EDIFICIO	37,747.49	m ²	\$935.07	\$929.86	\$35,296,356.74	\$35,099,991.86
TOTAL:	37,747.49	m²		TOTALES:	\$35,296,356.74	\$35,099,991.86
VALOR DEL INMUEBLE MÉTODO DEL COSTO =						\$38,449,991.86

VALOR ACTUAL: TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO 86/100 DOLARES.

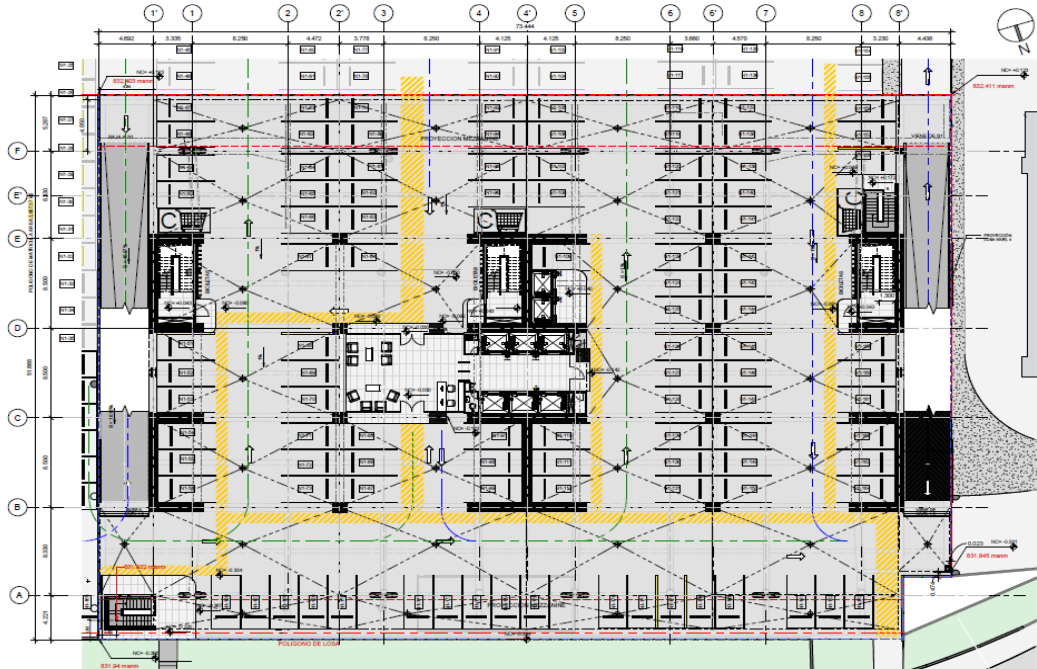
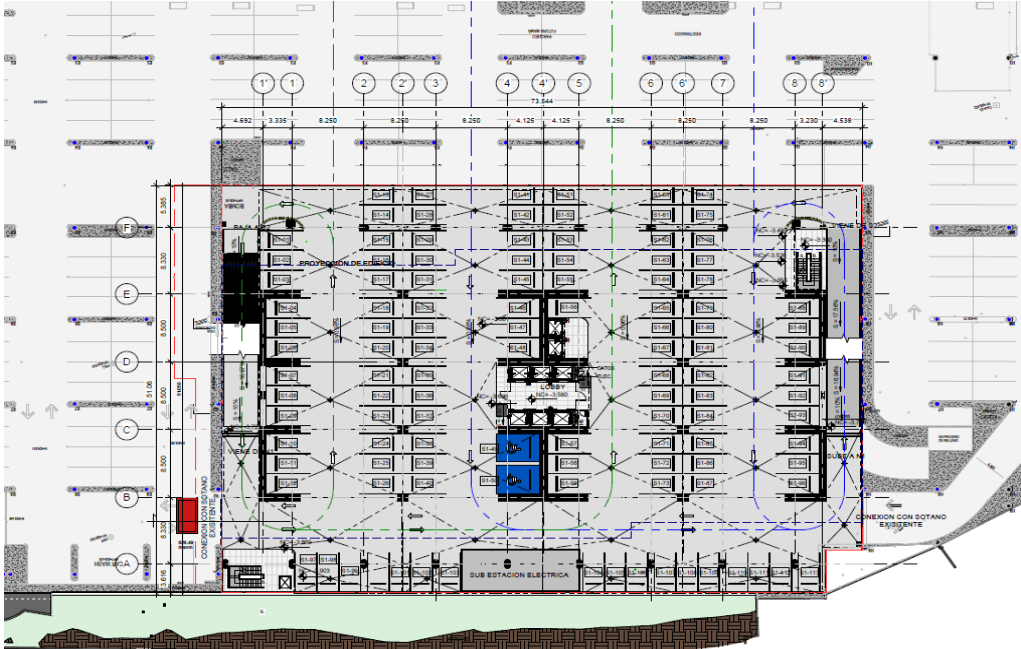
10.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN)

EL VALOR DE COSTO ES:		\$38,449,991.86
EL VALOR RAZONABLE DEL INMUEBLE ES:		\$38,450,000.00
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. EL EDIFICIO SE ENCUENTRA CONCLUIDO EN UN 100% POR LO QUE SE RECOMIENDA SOLICITAR LA RECEPCIÓN FINAL DE OBRA Y EL PERMISO DE HABITAR.	

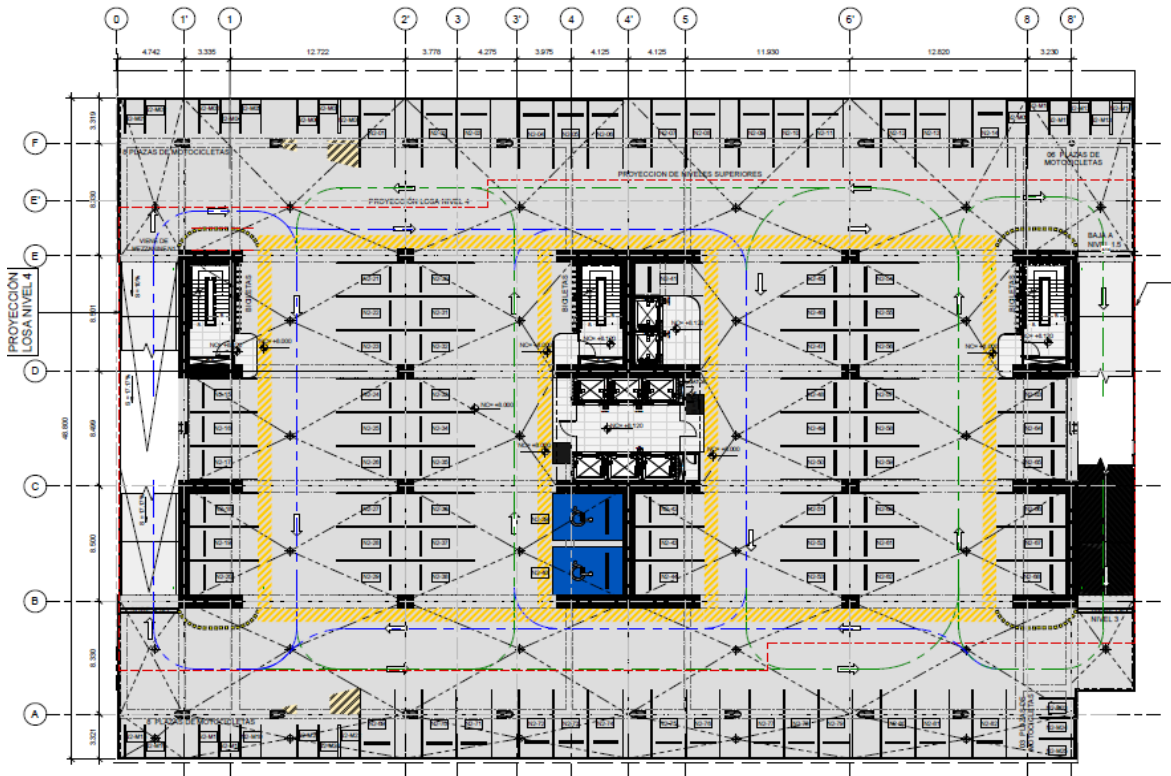
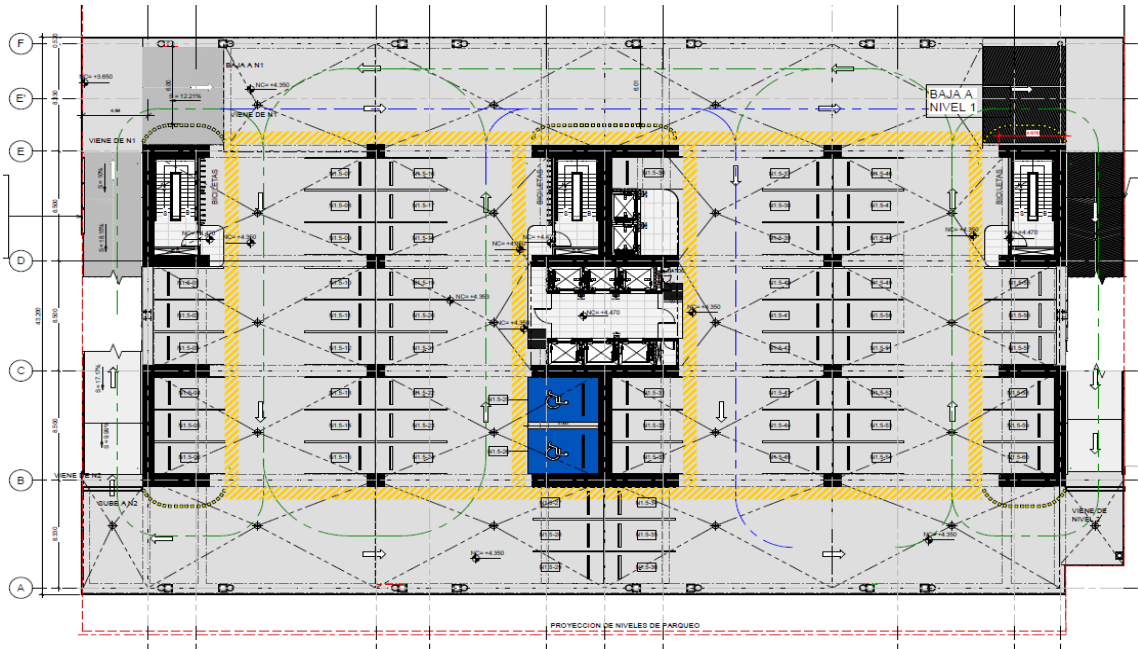
"El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida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

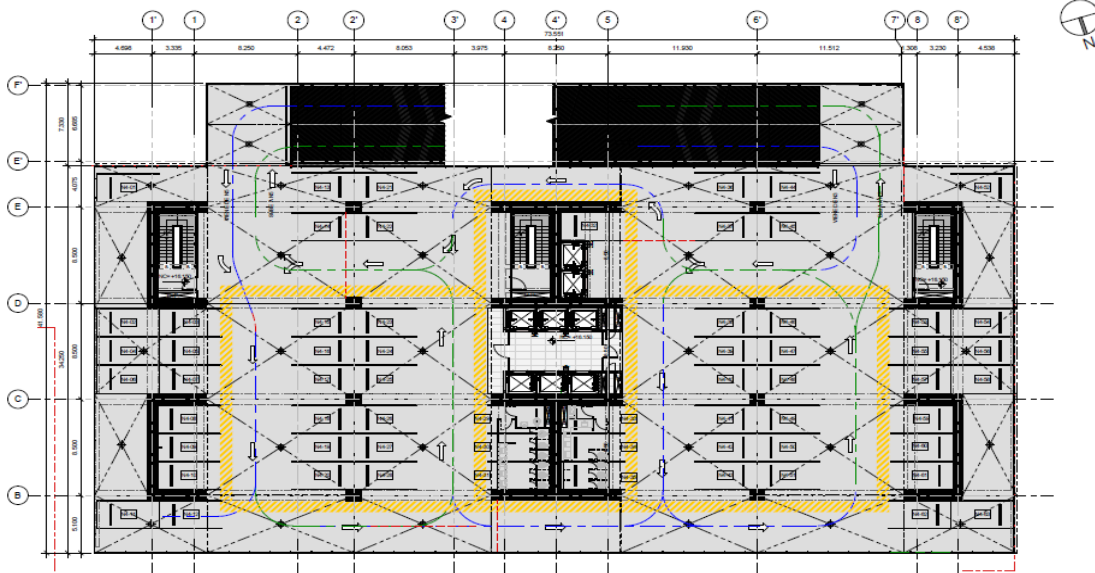
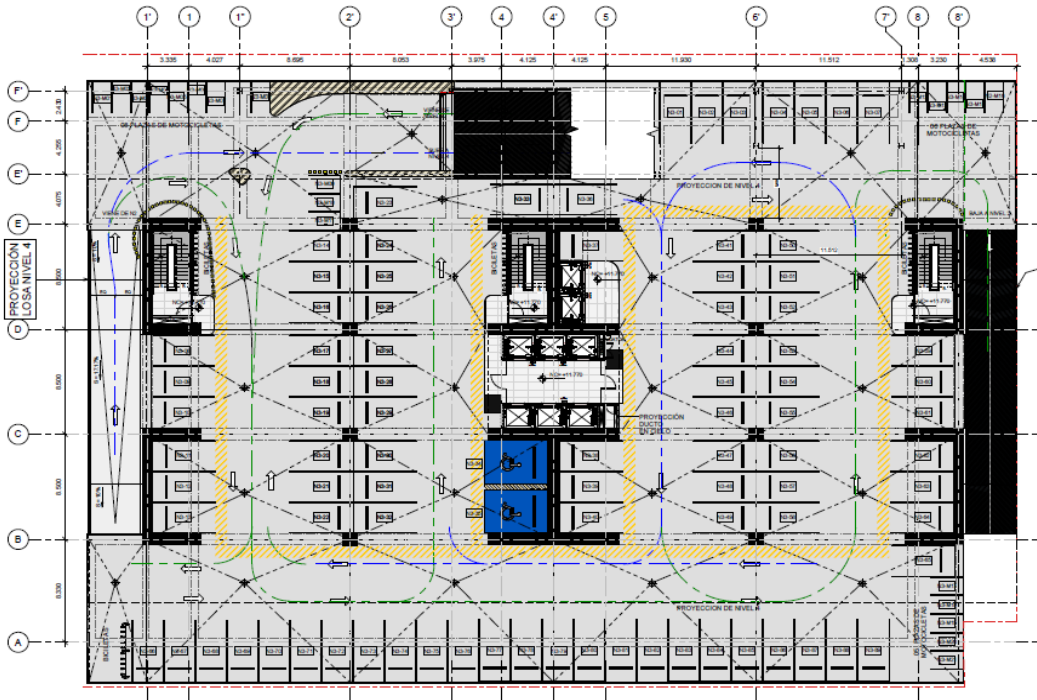
PLANO DE CONSTRUCCION



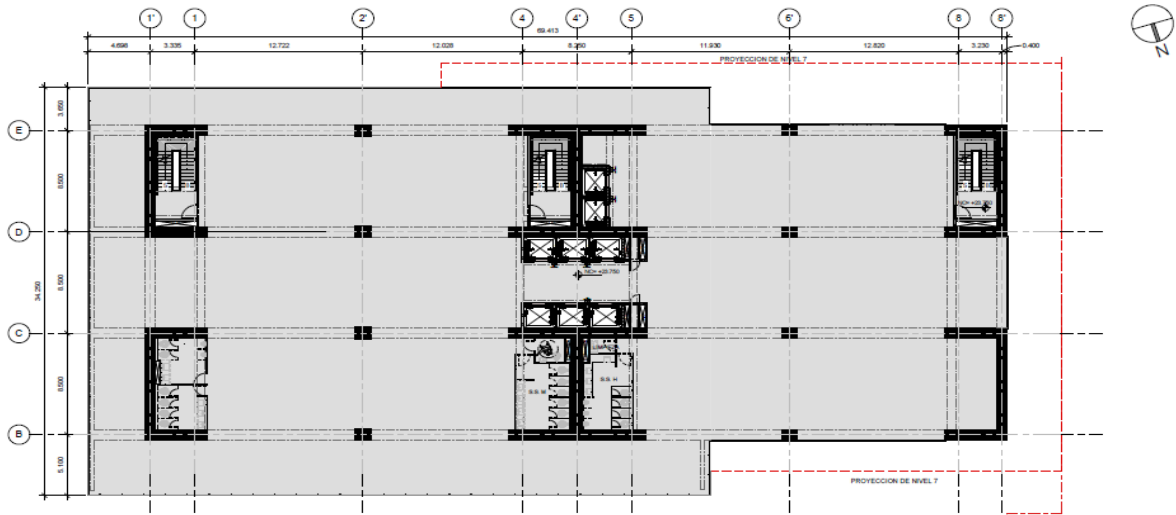
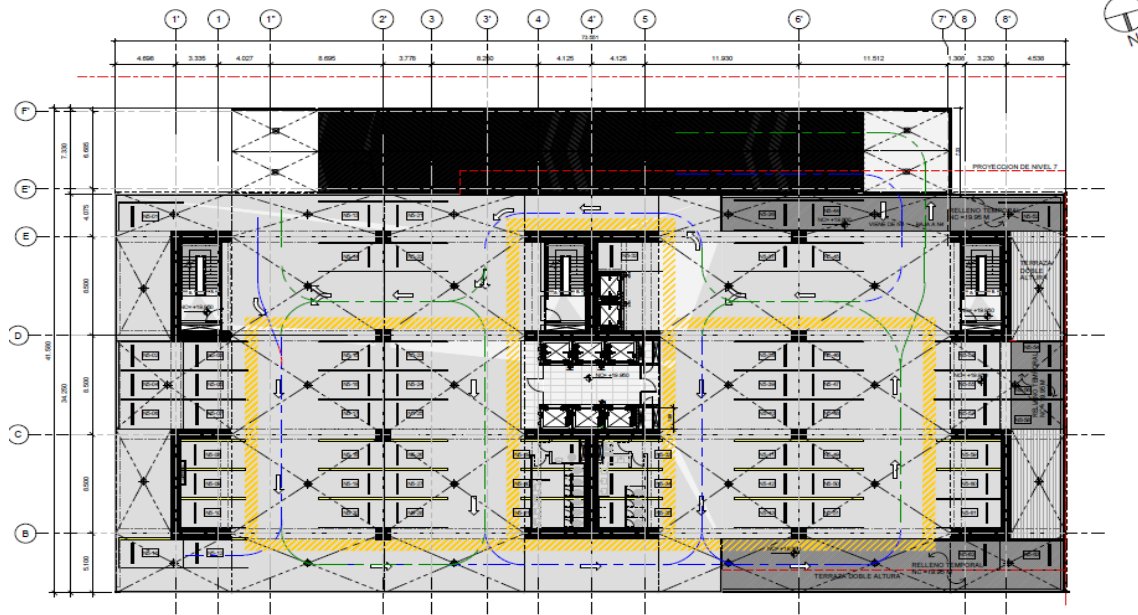
PLANO DE CONSTRUCCION



PLANO DE CONSTRUCCION

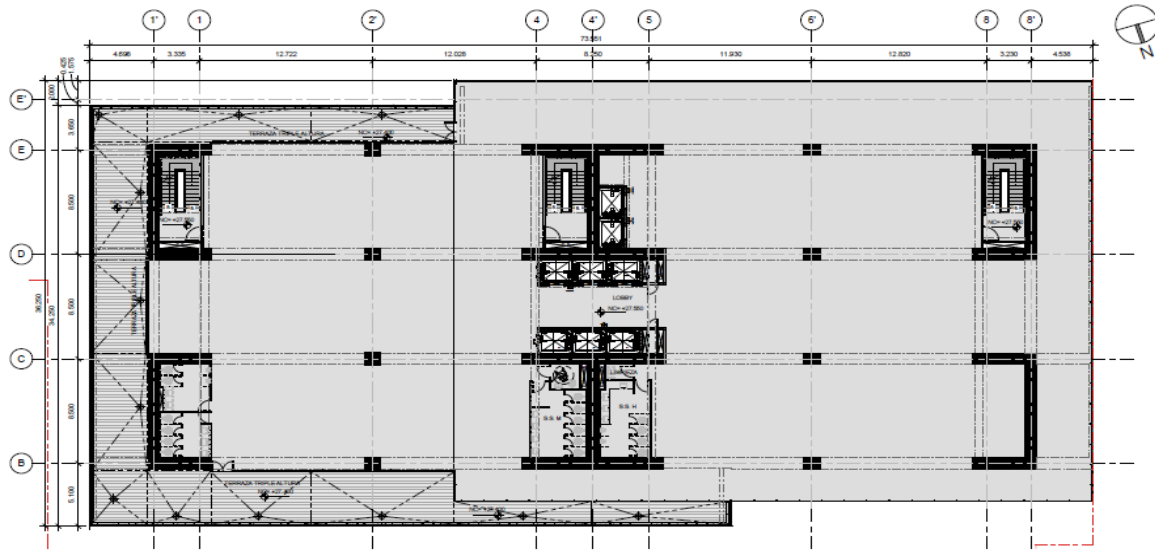


PLANO DE CONSTRUCCION

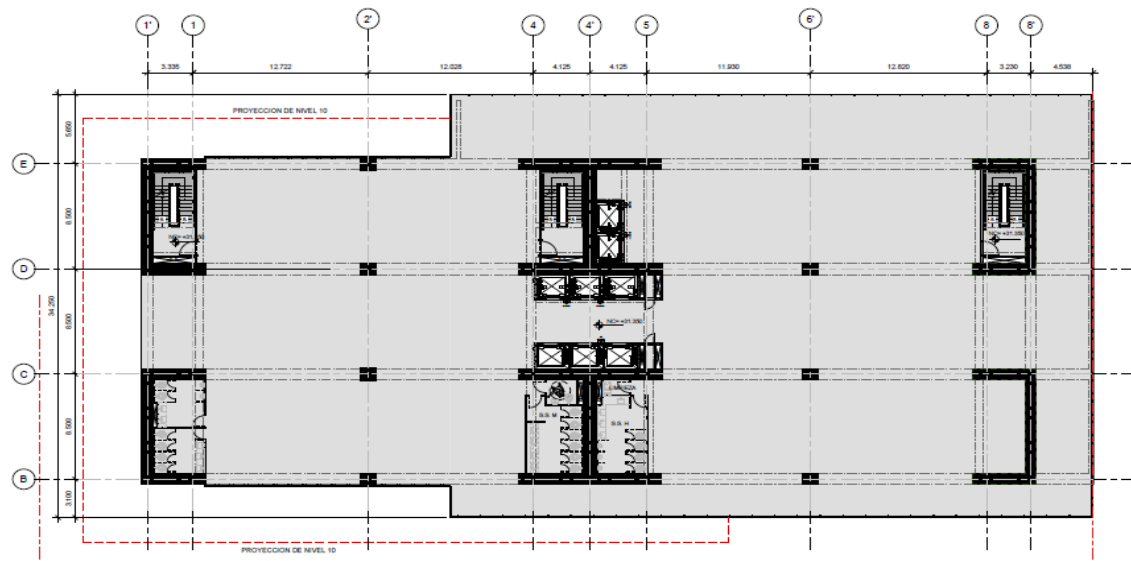


① PLANTA ARQUITECTÓNICA DE NIVEL 6
1:125

PLANO DE CONSTRUCCION

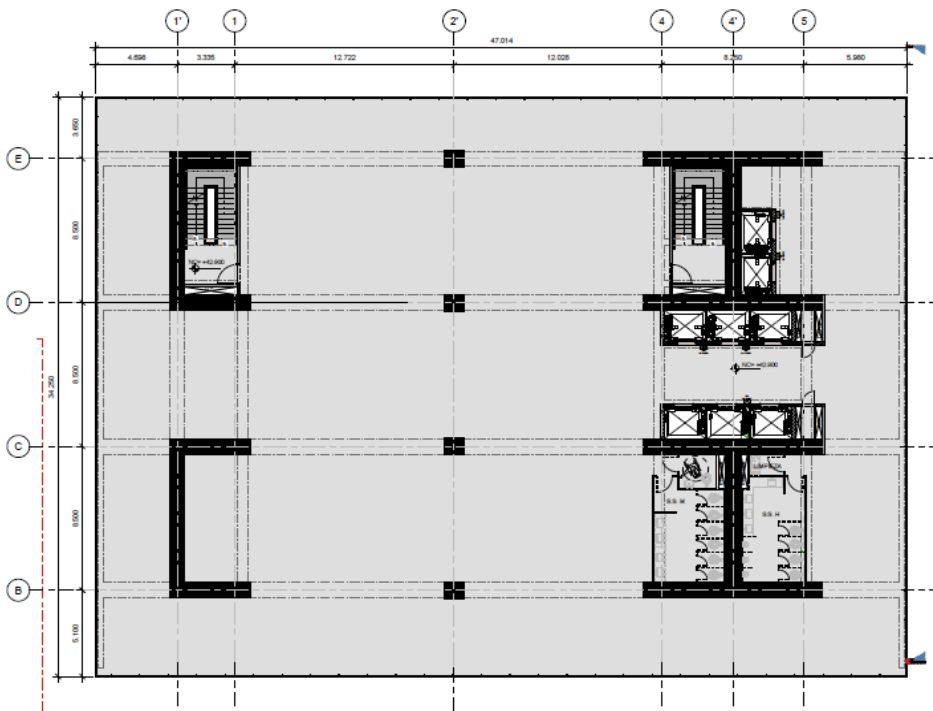
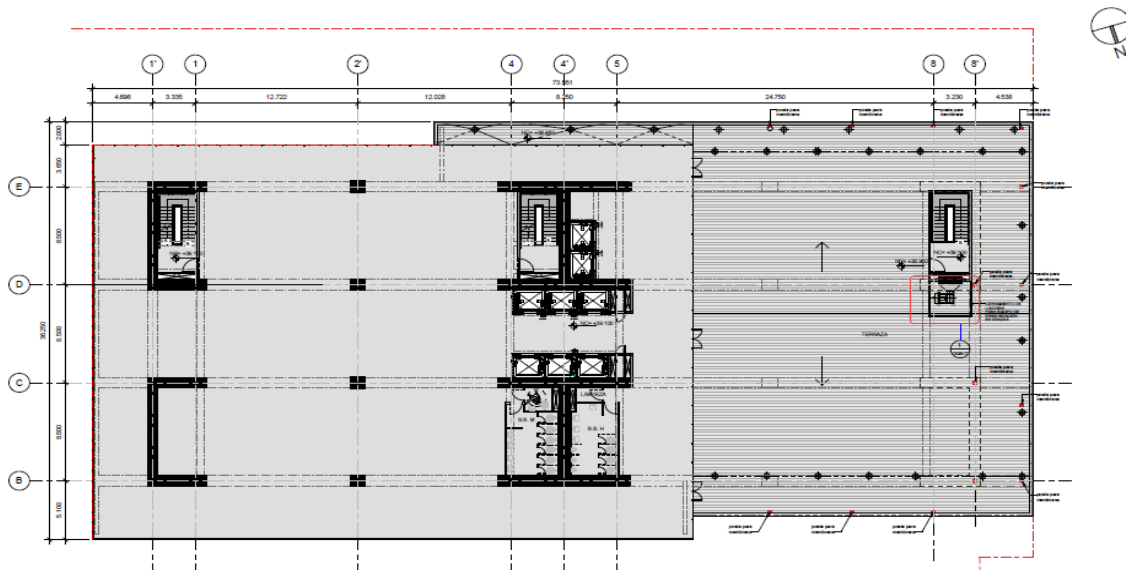


① PLANTA ARQUITECTÓNICA DE NIVEL 7
1:125



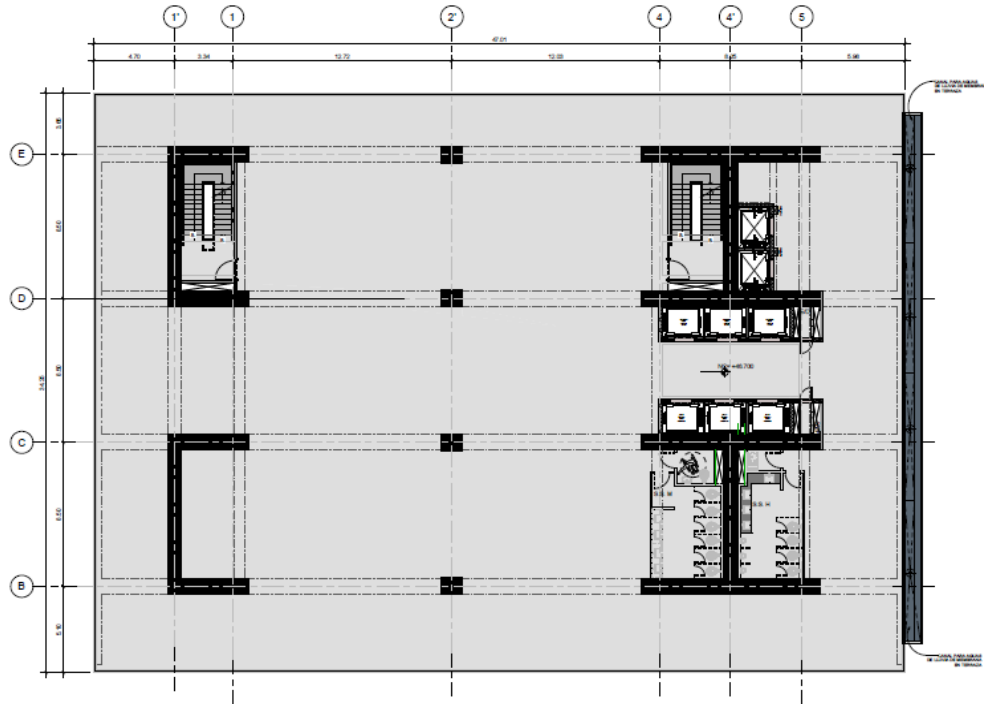
① PLANTA ARQUITECTÓNICA DE N8 Y N9
1:125

PLANO DE CONSTRUCCION

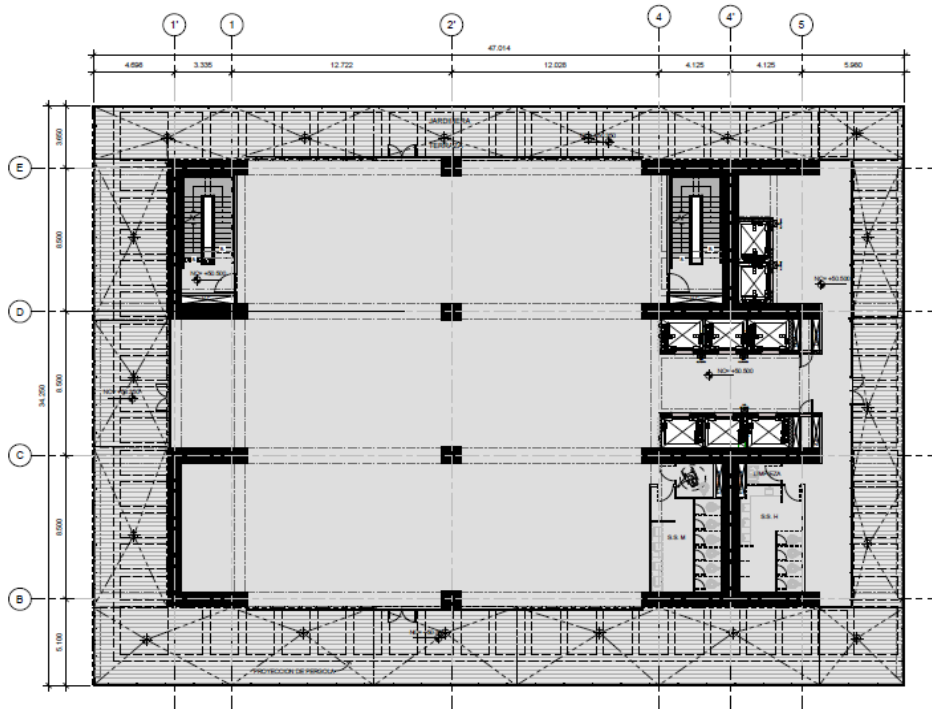


① PLANTA ARQUITECTÓNICA DE N1
1:100

PLANO DE CONSTRUCCION

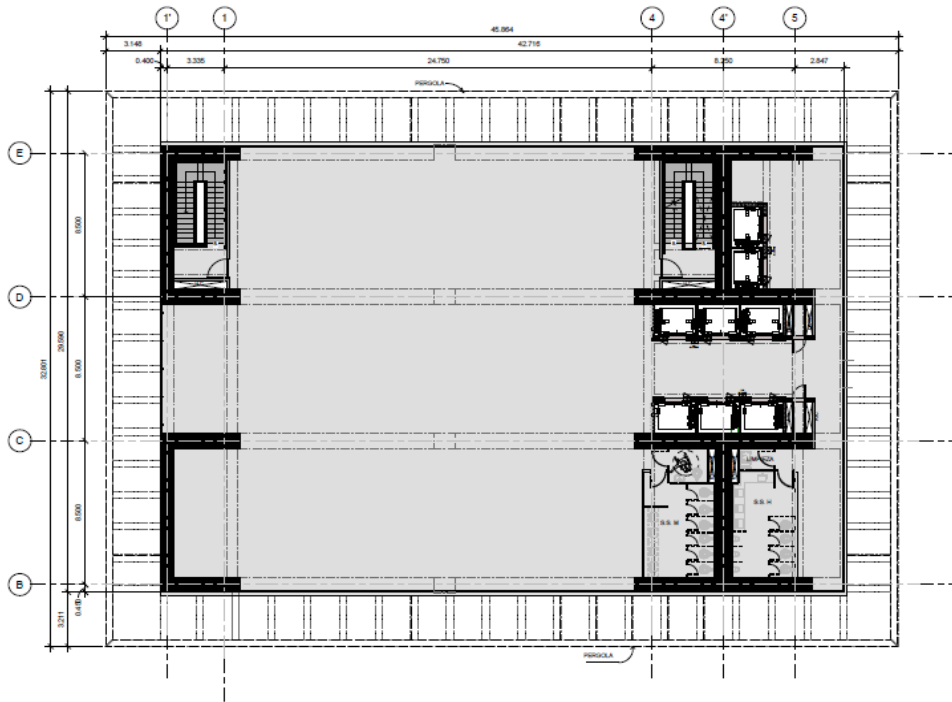


1 PLANTA ARQUITECTÓNICA DE NIVEL 12
1 : 100

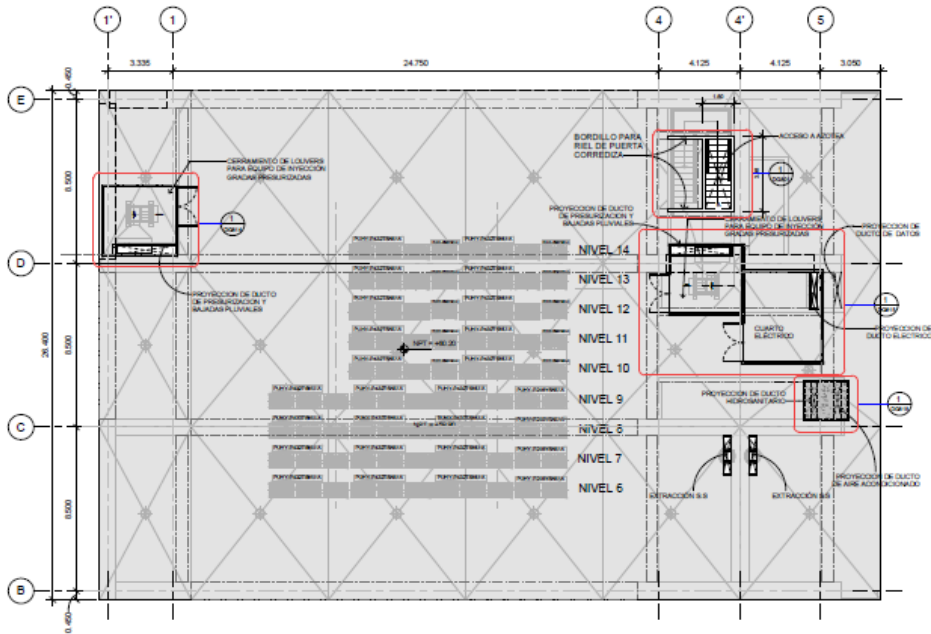


1 PLANTA ARQUITECTÓNICA DE NIVEL 13
1 : 100

PLANO DE CONSTRUCCION

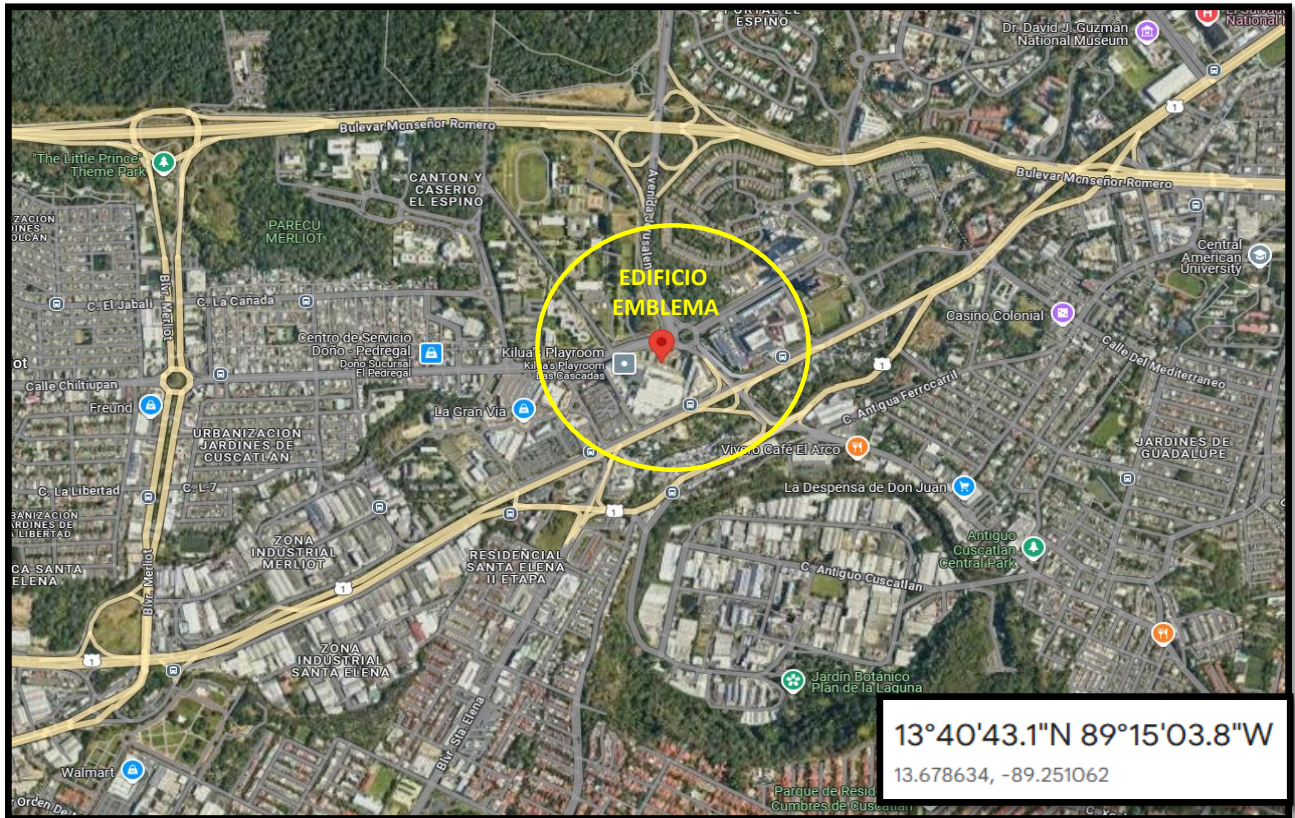
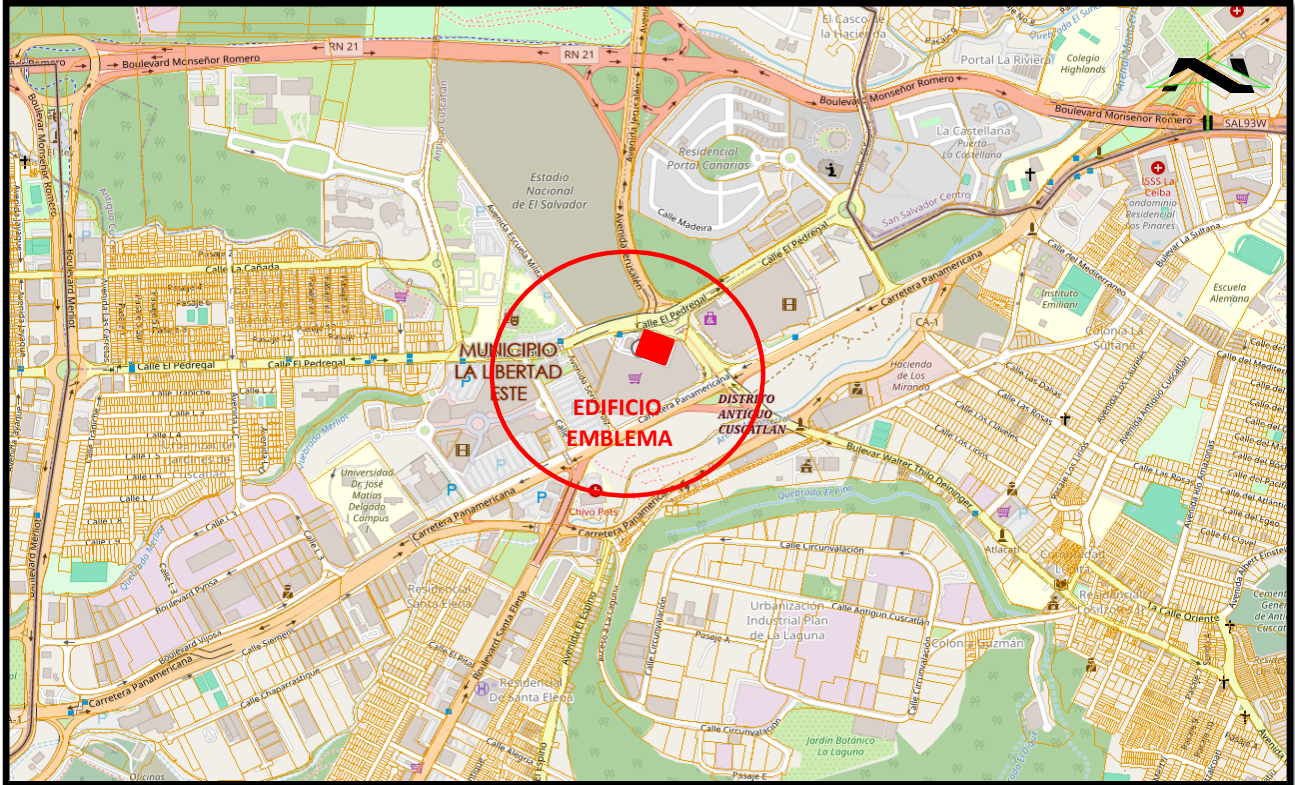


① PLANTA ARQUITECTÓNICA DE NIVEL 14
1 : 100



① PLANTA ARQUITECTÓNICA DE AZOTEA
1 : 100

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: 05202500038505

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 30022272-A0279, de Naturaleza Urbana, con un área de 3956.7 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en CONDOMINIO HIPERMALL LAS CASCADAS, NIVEL SOTANO 1, ILC-SCERO 1, CONDOMINIO HIPERMALL LAS CASCADAS, correspondiente a la ubicación geográfica de ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA PARA EL FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES COMPLEJO CASCADAS CERO UNO - FTIHVCC CERO UNO con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes: No tiene

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 10:45:33, del día treinta y uno de octubre de dos mil veinticinco .

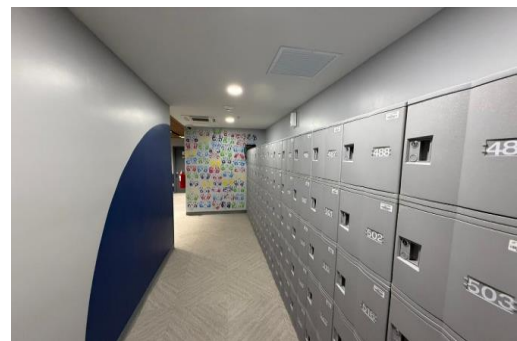
Derechos: \$ 8.86



Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
31/10/2025 10:45:33

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

FOTOGRAFÍAS



FOTOGRAFÍAS



FOTOGRAFÍAS

