



INFORME DE VALUO DE INMUEBLE PARA HENCORP TITULARIZADORA

Solicitante: Fondo de Titularización inmuebles Hencorp Valores Cero Dos.

Propietario del inmueble: Fondo de Titularización inmuebles Hencorp Valores Cero Dos.

Fecha de valúo: 12 de octubre de 2025.

Dirigido a: Víctor López.

Tipo de Inmueble: Centro comercial de locales comerciales en alquiler.

Nombre del Proyecto: **"Centro Comercial El Encuentro Valle Dulce"**

Ubicación actual: Carretera Este-Oeste que conduce a la ciudad de Apopa y calle a Mariona, Centro Comercial El Encuentro Valle Dulce, Distrito de Apopa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador.

Ubicación según escritura pública de propiedad: Hacienda El Ángel, Porción N°1, Porción N°1-1 y Porción N°1-B, jurisdicción de Apopa, departamento de San Salvador.

Coordenadas del inmueble: 13.786262, -89.196665.

Objetivo del Informe: Determinar el Valor de Mercado del inmueble en el cual funcionan locales comerciales de alquiler.

Finalidad del informe: Actualización de avalúo.

Uso Actual: Centro comercial de locales comerciales, estacionamiento, área de administración y áreas de apoyo al funcionamiento del inmueble.

• METODOLOGIA DE VALUACION

En la zona no existen inmuebles similares en proceso de comercialización o venta efectivas realizadas que puedan ser utilizados como comparables, por lo que, para efectos de valuación, el valor de mercado del terreno se determinará por medio del Método Comparativo, homologando, por medio de factores de corrección, terrenos que se encuentran o han estado en proceso de comercialización en la zona, determinando el valor unitario por metro cuadrado de terreno y el valor global del mismo, considerando las diferencias con los comparables seleccionados y ajustando dichos valores en el proceso de homologación.

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

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



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.

Para efectos de valúo, no se considerarán equipos y máquinas que no se consideren arraigables al bien raíz.

El valor final del inmueble a presentar en el informe consiste en el Valor Justo de Mercado y es el resultado del valor del terreno y las construcciones y obras civiles dentro de los límites legales de la propiedad.

- **DESCRIPCION DEL ENTORNO AL INMUEBLE**

El centro comercial se ubica sobre la Carretera Este-Oeste que conduce a la ciudad de Apopa y calle a Mariona, específicamente es el Centro Comercial El Encuentro Valle Dulce, Distrito de Apopa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador.

El entorno inmediato se observan restaurantes, comercio formal, clínicas de salud, escuelas públicas, centros comerciales, gasolineras, zona comercial, zona residencial de clase media-baja y carreteras de tráfico primario.

Actualmente la zona se encuentra de desarrollo urbanístico y en su entorno se observan proyectos recientes de oficinas, bodegas, ofi-bodegas, urbanizaciones residenciales, urbanizaciones industriales, etc.

El inmueble se encuentra en zona de transición entre la ciudad de San Salvador y distrito periféricos y se encuentra a orilla de carretera de tráfico primario que conecta el Este y Oeste del país con la ciudad de San Salvador.

El inmueble a valuar se encuentra en la periferia de la zona urbana de los distritos de San Salvador y Apopa, por lo que, se considera que la ubicación del inmueble es adecuada a su proyección comercial, por encontrarse a orilla de carretera de alto tráfico vehicular y rodeado de zona comercial, residencial e industrial.

- **DESCRIPCION DEL TERRENO**

De acuerdo a la información legal proporcionada, el inmueble esta formado por cuatro (4) porciones de terreno que forman un solo cuerpo, denominadas Porción 1, Porción 1-1, porción 1-B y Lote S/N Porción Dos y cuyas extensiones superficiales son 35,165.0100 m², 3,814.1200 m², 1,410.2800 m² y 1,911.45 m², respectivamente formando una extensión superficial total a valuar de 42,300.86 m², de los cuales se



tuvieron a la vista los documentos legales de propiedad inscritos a favor del Fondo de Titularización inmuebles Hencorp Valores Cero Dos.

Los documentos legales proporcionados, mencionan las medidas de los linderos, y colindantes del inmueble y por razones de espacio y complejidad no serán transcritos en el presente informe.

MEDIDAS DE LOS INMUEBLES A VALUAR

PORCION 1: 35,165.01 M².

PORCION 1-1: 3,814.1200 M².

PORCION 1-B: 1,410.2800 M².

LOTE S/N PORCION 2: 1,911.45 M².

AREA TOTAL DE TERRENO A VALUAR: 42,300.86 M².

Se tuvieron a la vista documentos legales de propiedad del inmueble a favor de la empresa Fondo de Titularización inmuebles Hencorp Valores Cero Dos.

Los inmuebles se encuentran inscritos en el Centro Nacional de Registros de la Primera Sección del Centro, bajo las matrículas N°60643660-00000, N°60643659-00000, N°60648606-00000 y N°60672517-00000.

No se tuvieron a la vista las certificaciones extractadas de los inmuebles.

De acuerdo con los planos constructivos proporcionados por el propietario del inmueble y lo observado en campo, el inmueble consiste en un centro comercial de un (1) nivel con locales comerciales de diferentes dimensiones, oficinas administrativas, estacionamientos, pasillo de circulación y áreas complementarias para el idóneo funcionamiento de este.

El Área de centro comercial está construida en sistema mixto, con espacios para locales comerciales, restaurantes, área de aseo, área de apoyo y oficinas administrativas según la descripción siguiente:



USO	ÁREA (m ²)	REQUERIMIENTO
Ancla 01 (Sala de Ventas)	1,508.23	1 plaza por cada 25 m ²
Ancla 02 (Sala de Ventas)	1,256.47	1 plaza por cada 25 m ²
Mini Ancla 01, 02, 04, 05, 06, 09, 10 y 11	1,888.22	1 plaza por cada 25 m ²
Mini Ancas 03, 06 y 07 Restaurantes	806.85	1 plaza por cada 10 m ²
PAD 01, 02 y 03 Restaurantes	1,218.26	1 plaza por cada 10 m ²
76 Locales Comerciales	3,793.94	1 plaza por cada 25 m ²
11 Wallshops	244.87	1 plaza por cada 25 m ²
6 Kioscos	24.00	1 plaza por cada 25 m ²
Oficinas (Administrador y Cto. De Monitoreo)	27.73	1 plaza por cada 30 m ²

El Centro comercial posee estacionamientos para 431 vehículos con un área de 13,398.11 m² y 66 espacios para motocicletas.

OBSERVACIONES DE LAS CONSTRUCCIONES: La Vida Útil Total de la construcción es de 75 años.

El centro comercial se encuentra construido en una sola terraza, sobre el nivel de la calle de acceso.

El inmueble posee documento de recepción final de obras de construcción y permisos de habitar y funcionamiento, lo cual, garantiza la legalidad de la construcción y funcionamiento del centro comercial.

Se tuvo a la vista el permiso de proyecto de construcción emitido por OPAMSS, lo cual proporciona certeza de la legalidad completa del proyecto, así como otros documentos técnicos que respaldan la obtención de las respectivas factibilidades y permisos medio ambientales, que respaldan que el centro comercial cumple con las leyes de la Republica de El Salvador y los cuales son:

Se tuvo a la vista documento de Permiso Ambiental emitido por MARN con Referencia MARN-NFA902-2018-R-731-2020.

Se tuvo a la vista documento de Factibilidad de Agua potable emitida por ANDA con Factibilidad N°170/2020 Ref. Ur.47.387.2020.

Se tuvo a la vista documento de Factibilidad de servicio de energía eléctrica emitida por CAESS con fecha 2 de diciembre de 2021.

Se tuvo a la vista documento de Factibilidad de Aguas Lluvias con Resolución N°0013-2019.



Se tuvo a la vista documento de Calificación de Lugar emitida Por OPAMSS con N°0279-2016.

Se tuvo a la vista documento de Línea de construcción emitida Por OPAMSS con N°0064-2016

Se tuvieron a la vista planos constructivos del centro comercial, los cuales se encuentran aprobados por parte de OPAMSS, oficina que autoriza este tipo de proyectos en el Área Metropolitana de San Salvador y su periferia.

TOPOGRAFIA: La topografía del terreno es totalmente plana, compuesta por una sola terraza.

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

SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble posee conectados todos los servicios básicos de un inmueble urbano y se consideran de buena calidad en la zona.

RIESGOS AMBIENTALES: El inmueble en análisis, se encuentra en la periferia zona urbana y en desarrollo, por lo que el funcionamiento de este no afecta negativamente el Medio Ambiente.

- **DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES.**

En el terreno se observa un centro comercial con construcciones de sistema mixto de un (1) nivel y son utilizadas para uso netamente comercial.

El centro comercial posee dos (2) locales ancla, tres (3) locales PAD, once (11) locales miniancla, setenta y seis (76) locales comerciales, once (11) wallshop, seis (6) kioskos y áreas de apoyo al funcionamiento del centro comercial. Además, posee área no techada de estacionamiento para vehiculos de 13,398.11 m² y aceras con área de construcción de 3,123.11 m².

El área comercial rentable es de 11,958.88 m², el área de apoyo al funcionamiento del centro comercial (no rentable) es de 385.50 m² y el área de circulación horizontal (pasillos) es de 3,305.39 m², totalizando un área de construcción proyectada de 15,649.39 m².

Los acabados constructivos de los locales comerciales son variados, ya que, estos fueron entregados en obra gris y los inquilinos y comercios que funcionan en el centro comercial realizaron sus adecuaciones y remodelaciones de forma privada para lograr el funcionamiento de estos.



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.

EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

La edad del centro comercial El Encuentro Valle Dulce se considera de 3 años.

Se considera una vida útil remanente aproximada de 75 años.

OBSERVACIONES

El inmueble se encuentra en zona de buena plusvalía, por encontrarse en zona de alto movimiento comercial y frente a carretera Este-Oeste, la cual es de tráfico primario.

De acuerdo con la visita decampo, se observa que el centro comercial posee un porcentaje de ocupación superior al 95%, lo cual, denota buena demanda de los inmuebles dentro del centro comercial.

Las construcciones se encuentran en buen estado de mantenimiento y no se observan daños en su estructura.

El inmueble posee servicio de seguridad privada y acceso controlado.

Todas las instalaciones del inmueble se encuentran en pleno funcionamiento y todas las actividades que se desarrollan en el inmueble se desarrollan de forma idónea.

Valor actual del terreno es de: **\$7,615,000.00.**

El Valor de las construcciones del centro comercial es de: **\$26,314,122.52.**



CUADRO DE VALORES

• **DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO**

METODO COMPARATIVO				
PARAMETROS DE VALUACION	INMUEBLE A VALUAR	INMUEBLES COMPARABLES		
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
UBICACIÓN	C.C. EL ENCUENTRO VALLE DULCE	CARRETERA A QUEZALTEPEQUE, APOPA	CARRETERA A QUEZALTEPEQUE, APOPA	CARRETERA A QUEZALTEPEQUE, APOPA
TIPO DE INMUEBLE	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO
AREA DE TERRENO (m ²)	42,300.86	5,000.00	34,700.00	11,880.00
FRENTE DE TERRENO (m)	195.20	50.00	150.00	80.00
FONDO DE TERRENO (m)	216.71	100.00	231.33	148.50
PERIMETRO DE TERRENO (m)	823.81	300.00	762.67	457.00
AREA DE CONSTRUCCION (m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00
EDAD (años)	0	0	0	0
VIDA UTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
CUS (Coeficiente de uso del suelo)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
FEC (Según Ross-Heidecke)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
FACTOR DEPRECIACION/ESTADO	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
VALOR TOTAL DE OFERTA		\$1,200,000.00	\$4,164,000.00	\$1,214,000.00
VALOR TOTAL AJUSTADO		\$800,000.00	\$3,700,000.00	\$1,100,000.00
PRECIO UNITARIO TOTAL		\$160.00	\$106.63	\$92.59
PORCENTAJE DE VALOR				
CONSTRUCCION (PVC)	0%			
TERRENO (PVT)	100%			
FACTORES DE HOMOLOGACION		FACTORES COMPARABLE 1	FACTORES COMPARABLE 2	FACTORES COMPARABLE 3
TERRENO		0.8455	0.9415	0.8958
TOPOGRAFIA		1.1000	1.1000	1.1000
FONDO DE TERRENO		1.0000	1.0000	1.0000
GRADO DE URBANIZACION		1.2000	1.2000	1.2500
TIPO DE ACCESO		1.0500	1.0500	1.0500
FUNCIONALIDAD		1.0800	1.0800	1.0800
UBICACIÓN		1.1200	1.1200	1.1200
FRENTE DE TERRENO		0.9830	1.0425	0.9815
FACTOR GLOBAL		1.3934	1.6455	1.5354
VALOR / m ² HOMOLOGADO		\$222.94	\$175.46	\$142.17
VALOR PROMEDIO/ m ² HOMOLOGADO		\$180.19		
VALOR / m ² RECOMENDADO		\$180.00		
VALOR TOTAL HOMOLOGADO:		\$7,614,154.80		
VALOR DE MERCADO RECOMENDADO:		\$7,615,000.00		
VALOR EN LETRAS: SIETE MILLONES SEISCIENTOS QUINCE MIL 00/100 DOLARES.				

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



• **DETERMINACION DEL VALOR DE REPOSICINO 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	
I. AREA DE CENTRO COMERCIAL	15,649.39	\$1,744.20	75	0	1.0000	1.0000	\$1,744.20	75.00	\$27,295,666.04	
RESUMEN	15,649.39	VALOR DE REPRODUCCION NUEVO TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES								\$27,295,666.04

• **DETERMINACION DEL VALOR DE MERCADO DEL 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	
I. AREA DE CENTRO COMERCIAL	15,649.39	\$1,744.20	75	3	0.9748	0.9640	\$1,681.48	72.30	\$26,314,122.52	
RESUMEN	15,649.39	VALOR NETO DE REPOSICION TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES								\$26,314,122.52

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	Área (m ²)	Área (V ²)	Valor/m ² (\$)	Valor Actual
VALOR DEL TERRENO	42,300.86	60,524.07	\$180.02	\$7,615,000.00
VALOR DE CONSTRUCCIONES PROYECTADAS	SEGÚN CUADRO DE CONSTRUCCIONES			\$26,314,122.52
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE				\$33,929,122.52

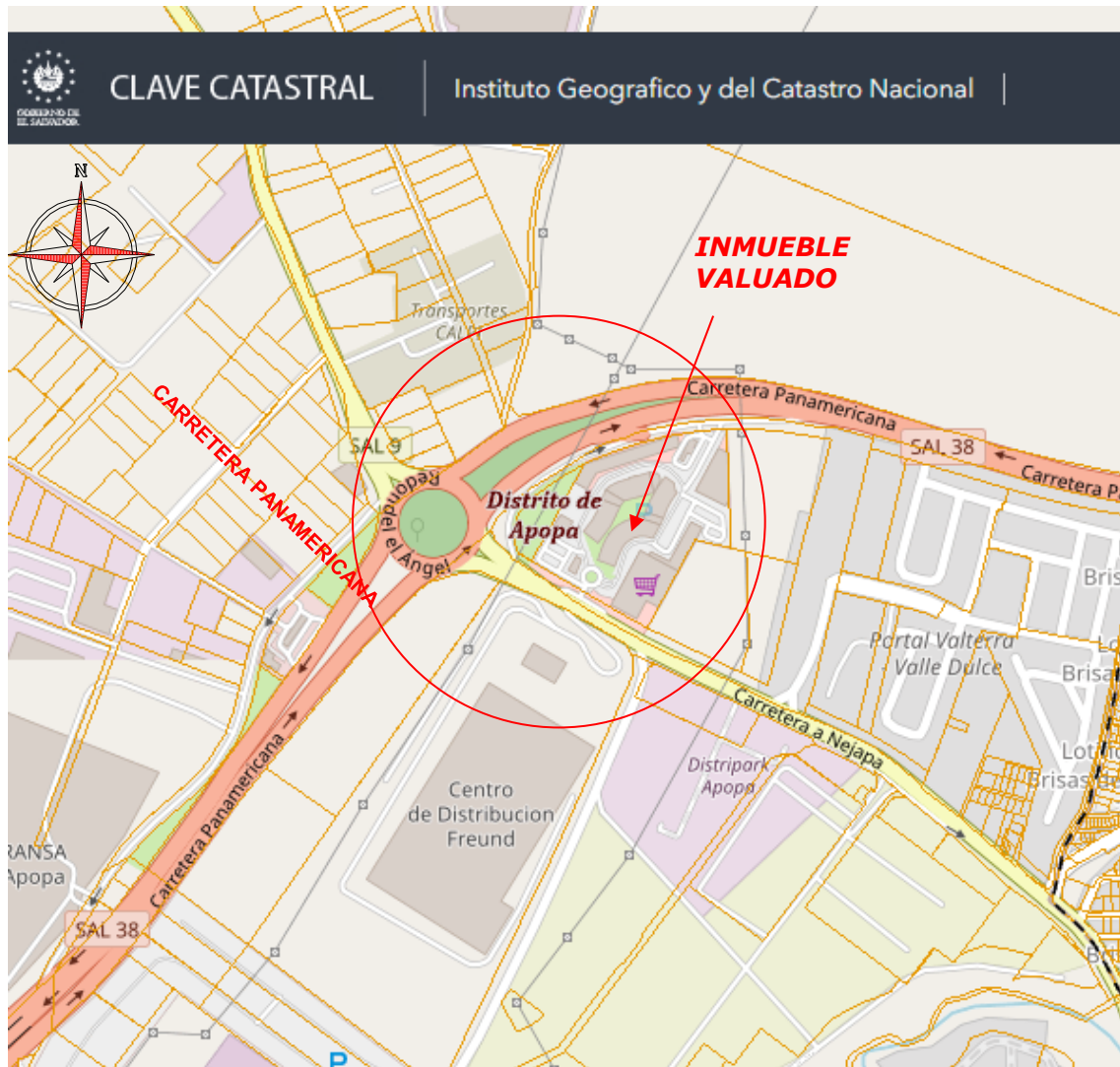
VALOR DE MERCADO ACTUAL DEL INMUEBLE: TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS VEINTINUEVE MIL CIENTO VEINTIDOS 52/100 DOLARES

"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.



CONTENIDO:

Plano de Ubicación.

UBICACIÓN:

Carretera Este-Oeste que conduce a la ciudad de Apopa, Centro Comercial El Encuentro Valle Dulce, Apopa, San Salvador Oeste, departamento de San Salvador

ESCALA:

Sin escala.

PROPIETARIO:

Fondo de Titularización inmuebles Hencorp
Valores Cero Dos



CONTENIDO:
Plano de Distribución

UBICACIÓN:

Carretera Este-Oeste que conduce a la ciudad de Apopa, Centro Comercial El Encuentro Valle Dulce, Apopa, San Salvador Oeste, departamento de San Salvador

ESCALA:
Sin escala.

PROPIETARIO:

Fondo de Titularización inmuebles Hencorp
Valores Cero Dos



VISTA DE EXTERIOR



VISTA PRINCIPAL DE INMUEBLE



VISTA DE LOCALES COMERCIALES



VISTA DE LOCALES COMERCIALES



VISTA DE LOCALES COMERCIALES



VISTA DE LOCALES COMERCIALES



VISTA DE LOCALES COMERCIALES



VISTA DE LOCALES COMERCIALES



VISTA DE LOCALES COMERCIALES



VISTA DE LOCALES COMERCIALES



VISTA DE LOCALES COMERCIALES



VISTA DE LOCALES COMERCIALES



VISTA DE LOCALES COMERCIALES



VISTA DE LOCALES COMERCIALES



VISTA DE LOCALES COMERCIALES



VISTA DE ESTACIONAMIENTO



VISTA DE ESTACIONAMIENTO



VISTA DE ESTACIONAMIENTO