

**INFORME DE  
ESTUDIO DE VALOR  
(Actualización)**

**Terrenos, Edificaciones,  
Calles y Equipo**

**Ubicados en km 16.5 de la carretera hacia  
el puerto de La Libertad  
Departamento de La Libertad Este**

**Propiedad del  
Fondo de Titularización de Inmuebles  
HENCORP Valores Tuscania Corporate and  
Business Park Cero Uno**

**Con atención a**  
**HENCORP**  
Valores, LTDA., Titularizadora

**Octubre 2025**

## Informe de Estudio de Valor

Terrenos, Edificaciones, Calles y Equipo  
Ubicado en Complejo Tuscania Km 16 ½  
Carretera al Puerto de La Libertad  
Municipio de Zaragoza, Cantón El Barillo,  
Finca San Antonio, Departamento de La Libertad Este

### Contenido

1	Resumen Ejecutivo.....	3
2	Objetivo .....	5
3	Descripción de la Operación Asociada .....	5
4	De los Métodos de Valuación.....	6
5	Justificación del Método.....	6
6	Análisis Descriptivo.....	7
	6.1 Descripción del Entorno .....	7
	6.2 Descripción del Terreno General.....	9
	6.3 Descripción de Terrenos Sujeto a Estudio... ..	10
	6.4 Descripción de las Construcciones .....	13
	6.5 Uso Actual y Otros Detalles .....	17
	6.6 Descripción del entorno Ecológico .....	18
	6.7 Aspectos Relevantes .....	20
7	Estudio de Valor .....	26
8	Valúo por Integración de valores .....	31
9	Anexos.....	33
	A. Macro localización .....	34
	B. Micro localización .....	35
	C. Terrenos Comparables .....	36
	D. Mapa Catastral.....	38
	E. Inscripción Desmembración.....	39
	F. Inscripción de Compraventa .....	40
	G. Inscripción Rectificación de Inscripción ..	41
	H. Plano de Conjunto General .....	42
	I. Descripción Técnica.....	43
	J. Complejo Urbanístico Tuscania.....	50
	K. Certificación Extractada.....	51
	L. Plantas Arquitectónicas Edificio Corporativo.....	52
	M. Planta Arquitectónica de Bodega.....	58
	N. Registro Fotográfico .....	59
	O. Conceptos sobre Valor .....	69

## Informe de Estudio de Valor

Terrenos, Edificaciones, Calles y Equipo  
Ubicado en Complejo Tuscania Km 16 ½

Carretera al Puerto de La Libertad

Municipio de Zaragoza, Cantón El Barillo,

Finca San Antonio, Departamento de La Libertad Este

---

### 1 Resumen Ejecutivo

#### Propietario del Inmueble:

Fondo de Titularización de Inmuebles HENCORP Valores  
Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno

#### Solicitante:

HENCORP Valores, LTDA., Titularizadora.  
(Sociedad Administradora del Fondo)

#### Fecha de inspección:

16 de octubre 2025 (09:30 Horas)

#### Fecha del Avalúo:

31 de octubre 2025

#### Propósito del Estudio:

Actualización de Valor

Los valores recomendados para los activos trasladados al Fondo de Titularización son los siguientes:

#### **Valor del Primer Terreno**

##### **(Bajo Edificio Corporativo, estacionamientos y Bodega)**

Un Millón Ciento Cincuenta y Dos Mil Noventa y Seis 00/100  
(US\$ 1,152,096) dólares de los Estados Unidos de América

#### **Costo Depreciado de Edificio Corporativo y Bodega**

Catorce Millones Cuatrocientos Cuarenta y Un Mil Setecientos  
00/100 (US\$ 14,441,700) dólares de los Estados Unidos de  
América

#### **Costo Depreciado Equipos incorporados**

Quinientos Cincuenta Mil Setecientos Treinta y Cuatro 00/100  
(US\$ 550,734) dólares de los Estados Unidos de América

#### **Costo Depreciado Bulevar Vía del Corso**

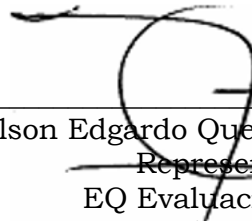
Dos Millones Seiscientos Veinticuatro Mil Quinientos Cincuenta y  
Tres 00/100 (US\$ 2,624,553) dólares de los Estados Unidos de  
América.

Nuestra recomendación para el valor del segundo terreno:

**Valor del Segundo Terreno  
(Bajo el Bulevar Vía del Corso)**

Treinta y Siete Mil Quinientos Treinta y Cuatro 00/100  
(US\$ 37,534) Dólares de los Estados Unidos de América

Los suscritos Peritos Valuadores declaran bajo juramento que conocen y cumplen 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.



---

Nelson Edgardo Quevedo Moreno Ing., M.Sc.  
Representante Legal  
EQ Evaluaciones, SA de CV  
Peritos Valuadores  
PV-0011-2017



## 2 Objetivo

Actualizar la opinión de valor realizada en julio 2025, sobre los activos trasladados al Fondo de Titularización, como un requerimiento interno de Hencorp Valores, Linitada, Titularizadora.

## 3 Descripción de la Operación Asociada

El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en el punto de acuerdo IV, en la sesión No. CD-20/2019, celebrada el 23 de mayo de 2019, conoció y analizó el informe de la Intendencia de Valores y Conductas, relacionado con la solicitud de autorización del asiento registral de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno (VTHVTB01), por un monto de hasta US\$3,000,000.00.

Con base a las leyes regulatorias, el Consejo Directivo aprobó el asiento registral, a la sociedad Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora en carácter de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno (FTIHVTB01), el cual está integrado con el inmueble construido, ubicado en porción "A" Complejo Tuscania kilómetro 16.5, Carretera al Puerto de la Libertad, Finca San Antonio, Zaragoza, La Libertad Este.

El Fondo de Titularización fue constituido con el propósito principal de generar rentabilidad a través de dividendos para los tenedores de los valores de titularización que se emitan con cargo al mismo.

VALUEX<sup>1</sup> a solicitud de la Titularizadora presenta la actualización del informe presentado en julio del año en curso.

Al 31 de noviembre 2018, el valor contable en Libros del edificio corporativo, bodega y equipos incorporados asciendía a US\$ 16,054,546 sin incluir terrenos y calles internas; esta información se agrega como un requerimiento de la Norma NRP-27 y constituye únicamente una referencia para el proceso de asignación de valor.

#### 4 De los Métodos de Valuación

La norma NRP-27, recomienda el uso de dos métodos:

##### Método de Valuación por Homologación

Conocido también como Método de Mercado u homologación. Este enfoque busca determinar vía oferta, demanda o transacciones efectivas o en proceso debidamente legalizadas y/o formalizadas, el valor de mercado del Bien, realizando una comparación con bienes similares para hacer un contraste de entre las ofertas, demandas o transacciones efectivas y para ello es indispensable la existencia de datos y un mercado representativo de bienes comparables.

El referido enfoque establece que se identificarán cuando al menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a la del bien valuado en la zona de ubicación del Bien o en una zona similar y se especificarán claramente las variables y/o factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar, tanto para terrenos como para construcciones y maquinaria y equipo y descartar aquellos que se desvían como precios anormales o circunstancias especiales y, de los valores homogéneos, determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. En caso de no haber información suficiente, o bienes comparables, el valor de mercado del Bien se determinará por medio del Enfoque del Costo.

Este método apoya decisiones de compra venta, constituyéndose no como el valor comercial si no como un parámetro que los propietarios pueden utilizar en sus transacciones particulares.

##### Método de Valuación por Costo Depreciado

Este enfoque parte de costos índices para obtener el costo de reproducción o de reposición de un Bien. En el caso de un inmueble, en el caso de inmuebles como las edificaciones, instalaciones u otras obras realizadas en el terreno, se deberá considerar el o los índices de construcción por medio de este enfoque efectuando los cálculos de mejoras a los inmuebles a partir de la aplicación de métodos de depreciación.

Como su nombre lo indica el resultado es un costo e indica la inversión a la fecha del estudio para reponer el bien en su condición actual, considerando además su estado.

#### 5 Justificación del Método

Para establecer el valor de los edificios, se ha actualizado el presupuesto de construcción original utilizando los indicadores

de inflación y comportamiento de la industria a octubre 2025, en especial el costo de reposición nuevo de la bodega industrial.

Para la valoración del terreno, se mantienen los valores del informe de julio 2025 dado que el plazo transcurrido a octubre 2025, no es significativo. Para asignar valor, al bulevar interno se incluyen además del terreno la construcción de la vía, una planta de tratamiento y una laguna de enfriamiento.

Para el valor de los equipos incorporados al edificio, se actualizaron los valores, por inflación, y posteriormente se han depreciado linealmente según su vida útil y antigüedad.

## 6 Análisis Descriptivo

### 6.1 Descripción del Entorno

#### a). Dirección

El bien se encuentra ubicado en Kilómetro 16 ½ sobre la carretera CA-4 que conduce de la ciudad de Santa Tecla hacia el puerto de la Libertad, cantón el Barillo, finca San Antonio, municipio de Zaragoza, departamento de La Libertad Este, El Salvador.<sup>2</sup> Las coordenadas de Google Earth son: 13° 37' 19.07 N; - 89° 17' 6.29" O

#### b). Centros Urbanos y Comerciales más cercanos

Tabla No. 1  
Centros Urbanos y Comerciales  
(Distancias desde Complejo Tuscania)

No.	Lugar	Distancia (Km)
9	Gasolinera UNO Utila	5.10
8	Redondel Utila	5.00
7	Zona Franca Santa Tecla	4.48
6	Desvío a Nuevo Cuscatlán	4.37
5	Centro Comercial La Joya	4.25
4	Centro Comercial Las Palmas	3.80
3	Parque Residencial Los Sueños	3.50
2	Residencial Las Piletas	3.29
1	Cantón Ayagualo	0.70
	<b>Complejo Tuscania</b>	
1	Gasolinera UNO Tuscania	1.00
2	Residencial Costa Verde	2.40

<sup>2</sup> (Favor Véase)

✓ **Anexo A** Macro localización y  
✓ **Anexo B** Micro localización

Tabla No. 1 (Continuación)

No.	Lugar	Distancia (Km)
3	Cumbres de Palo Alto	2.50
4	Desvío hacia San José Villanueva	3.40
5	Alcaldía de Zaragoza	4.00
6	El Encanto Villas y Golf	4.20
7	Gasolinera Texaco Zaragoza	4.34
8	Auto Hotel River	4.53
9	Residencial Las Luces	5.00
10	Curva del Papatirro	14.15
11	Centro Comercial El Faro	16.83

Distancias aproximadas

c). Condiciones y factibilidad de las vías de acceso

Carretera CA-4 con superficie de rodadura de concreto asfáltico en buen estado, desde la que se accede a la propiedad a través de calle de acceso vehicular en buen estado perteneciente al Complejo Tuscania. La zona cuenta con servicio de transporte público y puede llegarse por cualquier medio de transporte terrestre.

d). Servicios Básicos

Tabla No.2  
Descripción de Servicios y su condición

Servicio	Disponible	Calidad
Electricidad	Si	Buena
Teléfono	Si	Buena
Iluminación	Si	Buena
Agua potable	Si	Buena
Aguas negras	Si	Buena
Aguas lluvias	Si	Buena
Tren de aseo	Si	Buena
Aceras, Cordón	Si	Buena

## 6.2 Descripción del Terreno General

Complejo Tuscania es un desarrollo mixto que contiene diferentes usos: institucional, habitacional y comercial, dentro de un terreno que contiene una superficie de 8 Manzanas 1,284.51 v2. Los linderos de este terreno contienen una longitud de perímetro de 1,487.68 ml.

Tabla No.3  
Descripción de Linderos del Terreno General

<b>LINDERO ORIENTE</b>		<b>LINDERO SUR</b>	
<b>No. Tramo</b>	<b>Distancia (ML)</b>	<b>No. Tramo</b>	<b>Distancia (ML)</b>
1	4.72	1	37.70
2	21.70	2	47.33
3	48.94	3	20.34
4	72.70	4	14.83
5	25.64	5	21.77
6	119.34	6	40.95
7	0.71	7	19.79
8	5.65	8	17.86
		9	40.04
		10	14.45
		11	16.49
		12	14.60
		13	54.47
		14	12.35
		15	5.91
<b>Longitud</b>	<b>299.40</b>	<b>Longitud</b>	<b>378.88</b>

<b>LINDERO PONIENTE</b>		<b>LINDERO NORTE</b>	
<b>No. Tramo</b>	<b>Distancia (ML)</b>	<b>No. Tramo</b>	<b>Distancia (ML)</b>
1	35.52	1	21.04
2	4.57	2	35.99
3	264.59	3	23.22
4	36.66	4	56.23
5 (LC)	55.80	5	27.50
6	32.88	6	3.49
7	211.91		
<b>Longitud</b>	<b>641.93</b>	<b>Longitud</b>	<b>167.47</b>

### 6.3 Descripción de Terrenos Sujeto a Estudio

- a) El primer terreno sujeto de estudio se encuentra identificado como la parcela 0522R01/1533 (Véase Anexo D Mapa Catastral). Según consta en la Razón y Constancia de Inscripción, el inmueble fue desmembrado en cabeza de su dueño (Anexo E), inscrita la compraventa a favor de Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora (Anexo F) y rectificadas su inscripción a favor del fondo de titularización (Anexo G), todo en acuerdo al procedimiento exigido por la ley.

Como se detalla en el Anexo H. Plano de Conjunto General, el primer terreno evaluado, contiene una superficie de 17,724.56 m<sup>2</sup> equivalentes a 25,360.30 v<sup>2</sup>

- b) El segundo terreno evaluado, es sobre el que se encuentra construida una calle interna denominada "Bulevar Vía del Corso" que da acceso y conecta los diferentes desarrollos del complejo Tuscania, incluyendo para su valoración: la laguna y planta de tratamiento, posee una superficie de diecisiete mil cuatrocientos ochenta y ocho punto setenta y ocho metros cuadrados (17,488.78 m<sup>2</sup>), equivalentes a veinticinco mil veintidós punto noventa y cinco varas cuadradas (25,022.95 v<sup>2</sup>), según se la descripción técnica que se detalla en el Anexo I y como se indica en el Plano General de Conjunto al final de esta (Anexo H). **El terreno no forma parte de los activos del fondo,** pero se incorpora al análisis del valor como referencia y para mantener la congruencia entre los estudios.

Es relevante aclarar que las áreas aún no construidas del bulevar para la fecha en que se realizó la inspección del primer estudio de valor realizado por VALUEX, así como las otras obras proyectadas, como el complejo de loft, ahora ya edificado, no se incluyeron ni se incluyen en el análisis de valor, ni en la operación de titularización.

Para una mejor comprensión de la distribución del complejo y la ubicación de los bienes que se analizan en este estudio véase el Anexo J. Complejo Urbanístico Tuscania, en el que se puede observar los desarrollos alrededor de los activos analizados.

c) Otros Aspectos relevantes

El primer terreno en análisis se encuentra al mismo nivel que Bulevar Vía del Corso, y por debajo de la carretera nacional aproximadamente 5 metros.

Presenta forma rectangular y contiene según escritura un área superficial de 17,724.56 m<sup>2</sup> equivalente a 25,360.30 v<sup>2</sup>.

Presenta una topografía plana y está completamente urbanizado, incorpora a su vez áreas verdes que presentan taludes con inclinaciones a 45°. (Con base a la descripción de la escritura de propiedad la naturaleza era rústica.)

Tabla No. 4  
Distribución de uso del terreno

Área	Superficie (m <sup>2</sup> )	Porcentaje
Útil	17,724.56	100.00
Restringida	0.00	0.00
Protegida	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>17,724.56</b>	<b>100.00%</b>

La certificación extractada, emitida por el Centro Nacional de Registros, CNR, identifica el inmueble con matrícula No. 30281818-00000 de naturaleza rústica con un área de 17,724.56 m<sup>2</sup> equivalentes a 25,360.30 v<sup>2</sup>

Los linderos del inmueble son:

Tabla No. 5  
Linderos del Terreno Porción A

LINDERO ORIENTE		LINDERO SUR	
No. Tramo	Distancia (ML)	No. Tramo	Distancia (ML)
1	4.72	1	87.00
2	21.70		
3	48.94		
4	72.70		
5	25.64		
6	40.93		
<b>Longitud</b>	<b>214.63</b>	<b>Longitud</b>	<b>87.00</b>

Tabla No. 5 (Continuación)

<b>LINDERO PONIENTE</b>		<b>LINDERO NORTE</b>	
<b>No. Tramo</b>	<b>Distancia (ML)</b>	<b>No. Tramo</b>	<b>Distancia (ML)</b>
1	215.85	1	48.76
		2	27.50
		3	3.49
<b>Longitud</b>	<b>215.85</b>	<b>Longitud</b>	<b>79.75</b>

Según la misma certificación extractada de fecha 09 de octubre 2025, el inmueble general no posee restricciones, ni alertas ni presentaciones; pero si, posee Gravamen en la forma de hipoteca abierta a favor del Banco Agrícola S.A., por un valor de US\$ 11,481,090 desde el 27 de marzo 2020 para un plazo de 180 meses (Véase K Certificación Extractada)

Por otra parte, el documento de Ubicación Catastral, emitido por el Centro Nacional de Registros, CNR, identifica al inmueble dentro del mapa 0522R01 como la parcela No. 1533, con un perímetro de 594.095 y una extensión superficial de 17,724.657. (Véase Anexo D Mapa Catastral).

Tabla No. 6  
Relación de áreas  
Según documentos analizados

<b>Documento</b>	<b>Área (m2)</b>
Escritura Propiedad	17,724.56
Certificación Extractada	17,724.56
Mapa Catastral	17,724.657

Considerando, que las medidas que el Catastro proporciona, no pueden ser consideradas absolutas por el método utilizado para su levantamiento, los cálculos en el presente estudio se basan en el área consignada en la escritura de propiedad.

El segundo terreno, sobre el que se ha desarrollado el Bulevar Vía del Corso, contiene un área superficial de diecisiete mil cuatrocientos ochenta y ocho punto setenta y ocho metros cuadrados (17,488.78 m<sup>2</sup>), según la descripción técnica del Anexo I, equivalentes a veinticinco mil veintidós punto noventa y cinco varas cuadradas (25,022.95 v<sup>2</sup>), la longitud cubre 1.37 km considerando la vía de ida y de venida, e incluye la porción de la vía que se encontraba construida en enero 2019.

d) Vocación del Terreno y Uso Actual

Según el Expediente N° 0032-14-ZA-F2 de la Oficina de Planificación de la Región La Libertad, en la parte relativa a Zonificación, califica el uso del suelo del área donde se construyó el Edificio y la Bodega como "Comercial" y el terreno bajo el Bulevar Como de uso "Comercio/Cultural". Los usos actuales de ambos terrenos corresponden a su calificación.

El fondo de titularización goza por ley, exención del pago de impuestos incluyendo los municipales, constituyéndose en otro beneficio para los inversionistas de las emisiones.

6.4 Descripción de las Construcciones

El primer terreno ha sido desarrollado al 100%, habiéndose construido un edificio de seis niveles, un edificio tipo nave industrial utilizado como bodega, estacionamientos techados y al aire libre, calles internas de circulación, y en el lindero oriente que da a la carretera nacional se observan una bodega, comedor, áreas de esparcimiento y jardines.

I. Descripción del Edificio Corporativo

El edificio de seis (6) niveles, se encuentra arrendado a la compañía de telefonía TIGO, las principales características son las siguientes:<sup>3</sup>

Nivel 01 "Contact Center"

Superficie de construcción: 1,472.98 m<sup>2</sup>

El acceso principal a este nivel es a través de los estacionamientos denominados Zona 1 y 3, y de igual manera desde la zona de plaza del Campus.

Sistema constructivo:

Estructura principal metálica a base de marcos de perfiles H y losas de concreto reforzado con arriostramiento en las cuatro esquinas del edificio. Circulaciones verticales: Una escalera principal y un juego de dos elevadores panorámicos eléctricos con motor en la parte superior, amplio tragaluz central.

---

<sup>3</sup> (Favor Véase)

- ✓ Anexo L Plantas Arquitectónicas del Edificio
- ✓ Anexo N Registro Fotográfico

Materiales: Piso de concreto pulido en las zonas de trabajo y áreas comunes. Cielo falso de Tablaroca en lugares especiales como salas de reuniones. Paredes laterales externas de bloque de concreto con enchapado externo de fachaleta tipo Inmaco o similar. Divisiones internas de Tablaroca entre espacios de acuerdo con los planos. Divisiones de vidrio laminado de 6 mm en salas de reuniones. Las ventanas hacia el exterior son de vidrio flotado de 6 mm con marco de aluminio natural.

#### Niveles del 02 al 06

Superficie de construcción: 6,995.40 m<sup>2</sup>

El acceso principal a este nivel es a través de plaza interna vestibular que conecta con los otros componentes del Campus, incluyendo los estacionamientos denominados ZONA 2, 4 y 5. Tiene conexión con el Contact Center a través de los componentes de circulación vertical del edificio, y de una rampa desde la plaza vestibular. Al costado sur oriente de este edificio se encuentra la sala de máquinas del proyecto, con la cual se relaciona directamente a través de un pasillo externo.

#### Sistema constructivo:

Estructura principal metálica a base de marcos de perfiles H y de concreto reforzado, con arriostramiento en las cuatro esquinas del edificio. Circulaciones verticales: Una escalera principal presurizada y un juego de elevadores (2) eléctricos con motor en la parte superior, con posibilidad de agregar uno más.

Materiales: Piso de concreto pulido en zonas de trabajo y áreas comunes. En los niveles 2, 3, 4, 5 y 6 estructura de entrepiso superior visible desde el interior con detalles especiales de Tablaroca en zonas como salas de reuniones. Paredes laterales externas de bloque de concreto con enchape exterior de fachaleta tipo Inmaco o similar. Divisiones internas de Tablaroca entre espacios de acuerdo con planos. Divisiones de vidrio laminado de 6 mm en salas de reuniones. Las ventanas hacia el exterior son de vidrio flotado de 6 mm con marco de aluminio natural, y el en nivel 6 con un muro cortina; tanto en las fachadas sur y poniente las ventanas y muro cortina poseen una cámara de aislamiento térmico y acústico. La cubierta es de lámina metálica, con una capa inferior de aislante térmico, y en otras losas de concreto.

Sus ambientes en casi todos los niveles son similares, comprendiendo zonas de trabajo, cafetería, baterías de sanitarios y salas de reuniones. En el nivel 6 se localiza una terraza techada para esparcimiento del personal.

Todo el edificio posee áreas aclimatadas con sistema de aire acondicionado central a excepción de los niveles 1 y 6 en el área de terraza; también dispone de instalaciones modernas y especiales para comunicación, sistema contra incendios y gradas de emergencia metálicas exteriores localizadas al rumbo norte.

## II. Edificio de Bodega<sup>4</sup>

Superficie de construcción: 1,821.75 m<sup>2</sup>

Se conecta al Campus con calle entre los estacionamientos de la Zona 4 y 5. Cuenta con un muelle de carga/descarga en la zona norte.

Sistema constructivo:

Estructura principal a base de marcos metálicos.

Materiales: Piso de concreto pulido en zonas de trabajo y áreas comunes. Estructura y cubierta metálica de techo visible desde el interior. Paredes laterales de bloque de concreto hasta una altura de 3.0 m, y el resto de forro de metal aluminizado. La cubierta del techo es de lámina metálica con aislamiento térmico incorporado.

Los ambientes de esta edificación son área de cobranzas, comedor y de almacenamiento en primera planta y oficinas administrativas en mezanine.

## III. Estacionamientos (Zona 2)

Esta zona cuenta con un área de 5,974.81 m<sup>2</sup> emplazándose 320 parqueos, sub base de 0.60 m con material compactado a un 85% Proctor, base de suelo cemento de 0.20 m de espesor con una capacidad de compactación del 95% Proctor; las plazas adoquinadas con una cama de arena como base en primera fila y con grava en la segunda fila; el manejo del agua pluvial es a través de canaletas de concreto media caña enviándose al sistema principal de la urbanización, postes de caño negro de 3", faldón y farol de aluminio para iluminar la zona. Además de las áreas de circulación vehicular y estacionamientos poseen zonas con recubrimiento en parte de piedra laja, partes de adoquín y partes de grava.

---

<sup>4</sup> Véase Anexo M "Planta Arquitectónica de Bodega" y Anexo N "Registro Fotográfico"

El perímetro del inmueble en zonas de colindancia se encuentra protegido y delimitado en los rumbos norte y este por tapia de concreto prefabricado, y en los rumbos oeste y sur por malla ciclón colocada sobre postes metálicos.

Las áreas construidas se resumen a continuación:

Tabla No. 7  
Distribución de Áreas por Nivel  
Edificio Corporativo

<b>Niveles</b>	<b>Áreas de Trabajo</b>	<b>Áreas Comunes</b>	<b>Área Total (m2)</b>
N1	1,168.80	304.18	1,472.98
N2	552.28	920.70	1,472.98
N3	1,097.84	301.30	1,399.14
N4	1,132.84	266.30	1,399.14
N5	1,095.77	266.30	1,362.07
N6	1,095.77	266.30	1,362.07
<b>Total</b>	<b>6,143.30</b>	<b>2,325.08</b>	<b>8,468.38</b>

Tabla No. 8  
Distribución de Áreas por Nivel  
Bodega

<b>Niveles</b>	<b>Área (m2)</b>
Nivel 1	1,635.56
Mezanine	186.19
<b>Total</b>	<b>1,821.75</b>

#### IV. Bulevar Via del Corso

La vía se extiende del acceso principal que parte del entronque con la vía nacional y continua de forma sinuosa conduciendo a los diferentes desarrollos del complejo Tuscania, cuenta con cordón, cuneta y acera en toda su longitud, así como los sistemas de drenaje para aguas lluvias, aguas negras provenientes de los edificios existentes y futuros, la superficie de rodamiento consiste en una losa de concreto hidráulico, así como áreas jardinizadas en arriates. La vía de 10 metros de ancho con una longitud de 685 metros y un área cubierta de 11,155.54 m<sup>2</sup> ha sido dotada con sistema eléctrico e iluminación, la longitud cubre 1.37 km considerando la vía de ida y de venida. Como elementos principales también se distinguen una planta de tratamiento de 410 m<sup>2</sup> que recibe tanto las aguas lluvias como aquellas provenientes de la condensación del sistema de aires acondicionados, las que posteriormente son trasladadas por gravedad a una laguna de 1,966.50 m<sup>2</sup> cuyo diseño responde a conceptos arquitectónicos, pero también permite el enfriamiento de las aguas que posteriormente retroalimentan el sistema de acondicionamiento del aire.

Este eje central de conexión entre todas las áreas centrales de Tuscania cuenta con una certificación LEED SITES.

#### 6.5 Uso Actual y Otros Detalles

De acuerdo con el Contrato de Arrendamiento firmado entre Telemóvil El Salvador, S.A. de C.V. y Quorum, S.A. de C.V., posteriormente cedido a TCBP, S.A. de C.V., y ahora a favor del fondo de titularización, la vigencia del contrato es de, inicialmente, 10 años a partir del primer pago realizado por Telemóvil El Salvador, S.A. de C.V., el cual se realizó el mes de Agosto 2017, finalizando el mismo el mes de Agosto 2027.

La edificación cuenta con un espacio para alrededor de 1,600 empleados. Las instalaciones se encuentran en buen estado, se observan grietas superficiales típicas en las losas de entepiso como producto de la interacción del sistema de marcos metálicos que son semi rígidos, durante la visita de inspección se verificó que dichas grietas no son visibles por la parte inferior de las losas de los niveles del 2 al sexto. Bulevar vía del Corso presta servicio a todos los residentes y usuarios del complejo Tuscania.

## 6.6 Descripción del entorno Ecológico

El Campus Tigo fue construido por la empresa desarrolladora de Vía del Corso, se encuentra influenciado por el crecimiento urbano en sus alrededores, que responde en su crecimiento a factores como: El fideicomiso de Agua FIHIDRO, la construcción del By Pass de la ciudad de La libertad y constituye en sí un polo de desarrollo que por su oferta contribuye a determinar el precio de la tierra, tal como lo hacen los Centros Comerciales Las Palmas y La Joya, que dan servicio y apoyan el desarrollo habitacional en torno a los mismos.

Dentro de las instalaciones del edificio arrendado a TIGO operan las áreas comerciales, corporativas y administrativas. Las instalaciones también cuentan con 23 salas de reuniones, 750 estacionamientos incluyendo áreas aledañas al sujeto de estudio, un Centro de Capacitación, Clínica empresarial, sala de lactancia materna, terraza y una amplia cafetería. Se encuentra operativo a partir de octubre de 2017.

Este desarrollo inmobiliario de una extensión de más de 150 manzanas, donde se ubica el sujeto de estudio cuenta con las siguientes ofertas:

### I) ÁREA RESIDENCIAL

#### **Villa Tuscania**

En una extensión de 45 manzanas, 15 de ellas áreas verdes y corredores biológicos, se comercializaron 94 lotes residenciales cuyos tamaños varían entre 2,000 y 5,000 vr<sup>2</sup>. Esta residencial se complementan con una amplia casa club, cancha de básquetbol, fútbol y una capilla para celebrar eventos sociales

#### **Valle Tuscania**

Se desarrolló en un área de más de 25 manzanas, con topografía ondulada. Consta de 150 lotes residenciales con tamaños que oscilan entre 800 y 1,500 vr<sup>2</sup> con frentes mínimos de 15 metros. El proyecto estará ubicado a una altura entre 700 y 800 metros sobre el nivel del mar. El diseño contempla además de los corredores biológicos, un bulevar central rodeado de áreas verdes recreativas, casa club y piscina.

II) VILLA DEL CORSO  
que a su vez cuenta con diferentes áreas:

**ÁREA CORPORATIVA**

**Campus Tigo** (Que es el sujeto de análisis)

**World Vision**

Inaugurado en marzo 2020, el edificio de tres niveles en una manzana de terreno que fue donado por la empresa desarrolladora de Tuscania. Con un estilo arquitectónico de corte toscano (de Italia), y una modalidad "open floor", una nueva tendencia de oficinas con salones abiertos y módulos que permite generar "coworking". El área de construcción de 3,000 metros cuadrados incluye amenidades especializadas para la niñez, que es para quienes trabaja la organización. El edificio tiene hasta 137 estaciones de trabajo destinadas a las áreas administrativa y de soporte técnico y logístico. El edificio tiene como características principales, la eficiencia en el uso de agua y de la energía, y condiciones agradables para el trabajo, como iluminación LED, muebles ergonómicos, y ventanería para la retención de la luz solar.

**ÁREA DEPORTIVA**

**Quick Tennis**

Canchas de tenis y de padel, que operan desde noviembre 2012 en un complejo de 8 manzanas que albergan cuatro canchas, con medidas reglamentarias, como las profesionales, y con productos avalados por la ATP e ITF. Son dos de arcilla, una rápida y una multiusos

**Calcio**

Canchas de fútbol sala, abierto al público desde marzo 2018, cuenta con 6 canchas fútbol sala, una cancha fútbol 11 y fútbol papi, iluminación especial y grama certificada por la FIFA.

**ÁREA COMERCIAL**

**Piazza Centrale**

En un área de 2 manzanas consta de un complejo comercial compuesto por 14 locales, con tiendas de conveniencia, cafés y restaurantes para satisfacer la demanda local y la externa que puede hacer uso de ella.

**ÁREA EDUCATIVA**

**Colegio Maya**

Inaugurado en 2016, el colegio cuenta con cuatro edificios y tiene un amplio espacio para las actividades deportivas.

## ÁREA RESIDENCIAL

### Atloft

Es un área de 2 manzanas que contiene 3 torres de apartamentos de 8 a 12 niveles con 2 apartamentos por nivel; los apartamentos de una extensión de 200 a 300 m<sup>2</sup> es un nuevo concepto de vivienda flexible, inmerso en una montaña junto a una laguna, pero dentro de un desarrollo urbano integral y sostenible, Vía del Corso.

Evaluando el desarrollo de esta última propuesta se prevé que la demanda de bienes y servicios que representarán las más de 300 familias y más de 100 oficinas y locales comerciales se incrementará en la zona, convirtiéndose en oportunidades para desarrollo comercial e inmobiliario en los alrededores.

La zona también cuenta con otros desarrollos habitacionales que aportarían al menos 6,822 habitantes adicionales con un potencial de crecimiento hasta 9,463 personas.

Tabla No. 9  
Desarrollos Habitacionales

<b>Residencial</b>	<b>Unidades</b>	<b>Densidad</b>	<b>Potencial</b>	<b>Total</b>
Brisas de Zaragoza	1,000	Alta	0	1,000
Villa Tuscania		Alta	94	94
Valle Tuscania		Alta	150	150
Condominio Tuscania		Media	60	60
Las Luces	85	Baja	30	115
Las Pérgolas		Media	350	350
Los Manantiales	50	Media	50	100
Cumbres Palo Alto	260	Media	0	260
Miramar	500	Media	0	500
<b>Totales</b>	<b>1,895</b>		<b>734</b>	<b>2,629</b>
Habitantes	6,822		2,641	9,463

### 6.7 Aspectos Relevantes

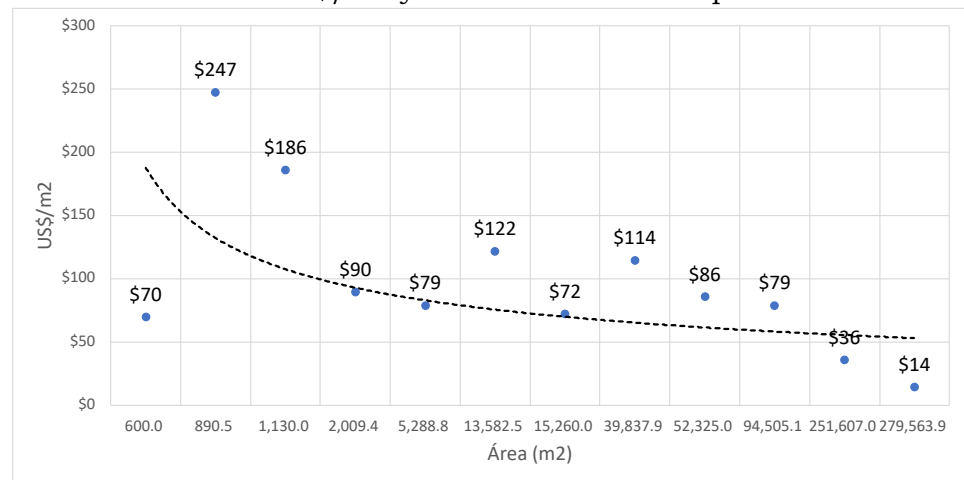
Algunos factores que contribuyen a diferenciar el terreno, de cara a la oferta actual de inmuebles en la zona, incluyen el cumplimiento de Regulaciones y normativas gubernamentales, la finalización de un paso a dos niveles y ampliación de vías al inicio de la carretera de Santa Tecla, que permite un tránsito más fluido. Es importante resaltar que las características del contrato de arrendamiento de los activos analizados, en cuanto a su diseño y uso específico, como el plazo del acuerdo, constituyen factores determinantes acerca del valor, ya que bajo estas consideraciones no se prevé un uso diferente ni actividades de comercialización del conjunto o de sus partes por separado.

El inmueble se integró al Fondo de Titularización, de acuerdo con el Artículo 48 de la Ley de Titularización de Activos (LTA), el cual establece, que el inmueble al momento de integrarse deberá estar libre de todo gravamen. Sin embargo, posteriormente al encontrarse libre de gravamen, el Fondo, a solicitud de su acreedor financiero, otorgó el inmueble en garantía del financiamiento adquirido.

Se verificaron las ofertas de doce terrenos con características homologables utilizadas en el informe al 1° de julio 2025, encontrando que permanecen sin modificación, se actualizaron a valores de octubre 2025, sin impacto significativo ya que el plazo transcurrido es de 4 meses, , se consideró una reducción de dichos valores de hasta 10% por efecto de negociación, y premiando o castigando las propuestas por efecto del tamaño de los lotes, de la forma, del frente al acceso, del fondo del terreno, del uso y de la distancia radial a la que se encuentra respecto del sujeto.

En Anexo C se detallan las características de los comparables seleccionados.

Gráfico No. 1  
Valores US\$/m<sup>2</sup> y tendencia de los comparables



El comportamiento de las ofertas muestra valores por metro cuadrado, mayores cuando las áreas de los terrenos son pequeñas y disminuyen conforme el área superficial se incrementa; tendencia normal del mercado inmobiliario; así mismo, se nota que la variabilidad de los precios es representativa de un mercado especulativo.

Valor real para bienes reales

El ejercicio de homologación, para trasladar el valor de mercado al terreno analizado, permite en un primer momento reducir la dispersión de valores obteniéndose un promedio para la muestra de US\$ 63.27/m<sup>2</sup> (US\$ 44.22/v<sup>2</sup>); observándose que la dispersión del 64% aún indicaría que el promedio no es representativo.

Tabla No. 10  
Factores de Homologación y Ofertas Factorizadas

Parámetros	Homologables			
	5	7	9	11
Actualización	1.00	1.00	1.00	1.00
Negociación	0.90	0.90	0.90	0.90
Tamaño	1.00	1.00	1.00	0.80
Forma	1.00	1.00	1.00	1.00
Factor Frente	1.08	1.32	0.77	0.42
Factor Fondo	0.90	1.10	1.10	1.20
Topografía	0.95	0.95	0.95	0.95
Uso	1.00	1.00	1.00	1.00
<b>Factor Total</b>	<b>0.83</b>	<b>1.24</b>	<b>0.73</b>	<b>0.34</b>
Oferta Unitaria US\$/m <sup>2</sup>	<b>78.69</b>	<b>72.08</b>	<b>85.85</b>	<b>35.77</b>
<b>Oferta Unitaria Factorizada</b>	<b>65.23</b>	<b>89.44</b>	<b>62.66</b>	<b>12.27</b>

Considerando la evolución del mercado, que actualmente está presionado por el desarrollo de nuevos proyectos en la zona, la opinión del equipo de valuación es asignar al terreno un valor de US\$ 65.00/m<sup>2</sup> (US\$ 45.40/v<sup>2</sup>).

## Variación de costos en la Industria de la Construcción

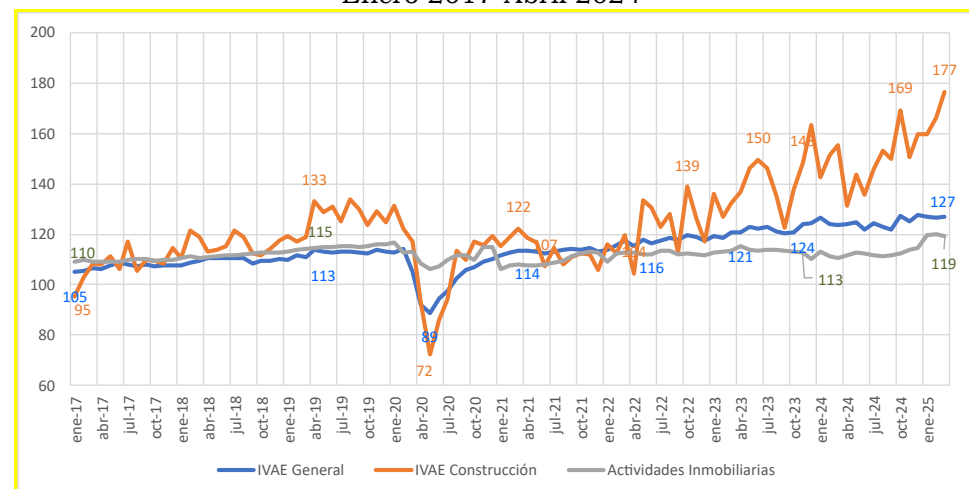
La determinación del Valor de Reposición Nuevo (VRN) supone calcular el monto que debería invertirse si el sujeto analizado se construyera en la fecha del avalúo.

Este cálculo, debe incorporar el efecto sobre los precios que ha experimentado la industria de la construcción debido a diversos factores locales e internacionales.

La evolución del Índice de Volumen de Actividad Económica IVAE, evidencia los resultados para la economía en general y de manera específica para la industria de la construcción.

Las estadísticas económicas muestran cómo el sector construcción continúa recuperado su espacio, superando al IVAE general; el sector de actividades inmobiliarias se mantiene estable con variaciones no significativas.

Gráfico No. 2  
Evolución del IVAE General, Sector Construcción e Inmobiliario  
Enero 2017-Abril 2024



Fuente: Banco Central de Reserva, se muestran valores seleccionados

Para el sector construcción la actividad muestra crecimiento a marzo 2025 de 13.6% respecto al mismo mes en 2024

El alza de los precios en general, muestra un incremento respecto al 2024 de 2.7% comparando con el mes de marzo del año anterior.

La Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción CASALCO, mantiene estadísticas para los insumos de la industria, en la tabla se muestran algunos representativos y el crecimiento tanto simple como compuesto.

Tabla No. 11  
Precios de Construcción y sus tasas de crecimiento

No	Materiales	Unidad	abr-24	abr-25	Crecimiento	
					Simple	Compuesto
1	Salario por día de obrero Calificado más prestaciones por SUTC y SITRACOCS	Salario	16.69	17.41	4.3%	4.3%
2	Salario por día de Auxiliares, Vigilantes y Serenos más prestaciones por SUTC y SITRACOCS	Salario	14.3	14.91	4.3%	4.3%
3	Bolsa de Cemento Portlánd en fábrica	Bol	8.58	8.33	1.7%	1.7%
4	Bloque de Concreto (10x20x40)	Millar	518	528	1.9%	1.9%
5	Arena de Río	M <sup>3</sup>	34.13	35.0	2.5%	2.5%
6	Grava	M <sup>3</sup>	46.31	45.05	-2.7%	-2.7%
7	Hierro corrugado grado 40 diámetro 3/8" (bajo norma)	qq.	51.21	50.40	-1.6%	-1.6%
Promedio Mano de Obra					4.3%	4.3%
Promedio Materiales					0.4%	0.4%

Fuente: Estadísticas CASALCO

Los índices generales respecto a la estructura de costos indicarían que la mano de obra representa hasta el 40% de los costos totales de una edificación y el 60% corresponde a los diferentes materiales que se incorporan a la obra.

Valor real para bienes reales

La ponderación de esta estructura respecto a la variación de precios respecto de 2024, indica que el impacto en los costos de una obra se encuentra alrededor de 1.9%

Tabla No.12  
Ponderación del impacto en el incremento  
de costos de insumos en la estructura de costos  
Abril 2023-Abril 2024

<b>Rubro</b>	<b>Peso</b>	<b>Incremento Tasa Simple</b>	<b>Total</b>
Mano de obra	40%	4.3%	41.7%
Materiales	60%	0.4%	60.2%
Impacto Total			<b>1.9%</b>

El equipo de trabajo considera que los costos mantienen una evolución al alza sobre todo en el sector residencial y comercial; y que el crecimiento de los costos continuará, para 2025 mantienen un costo más cercano a los índice inflacionarios nacionales.

Por ello las actualizaciones de los costos, respecto a 2024 se realizarán a una tasa del 1.9%

#### **Supuestos para la determinación del Valor de Reposición Nuevo de las Edificaciones**

El impacto en el costo de la mano de obra y en el de los materiales se incremento tras la recuperación post COVID-19, coincidiendo con una oferta en el sector residencial y comercial de desarrollo verticales.

El valor para los cálculos de Valor de Reposición Nuevo, se basan en la actualización del Costo de Reposición determinado para 2024.

El impacto sobre los costos a junio 2023, se reflejan actualizando a una tasa de 1.9% anual para obtener el valor de reposición a junio 2025.

## 7 Estudio de Valor

### A. Determinación del Valor de Terrenos

El Estudio de Mercado ha servido de base para asignar un valor de US\$ 65/m<sup>2</sup> (US\$ 40.54 v<sup>2</sup>) al primer terreno donde se encuentra construido el edificio corporativo rentado a la compañía de telecomunicaciones TIGO.

A su vez, para el segundo terreno sobre el que fue construido el bulevar Vía del Corso, se mantiene el valor unitario asignado desde el estudio de 2019 siendo el mismo de US\$ 1.50/v<sup>2</sup> (\$2.15/m<sup>2</sup>)

Tabla No. 13  
Relación de valores para el terreno

<b>Rubros</b>	<b>Área</b>	<b>Unidad</b>	<b>Valor Unitario (US\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Sub Total (US\$)</b>
Primer Terreno <sup>5</sup>	17,724.6	m <sup>2</sup>	65.0	1,152,096
Segundo Terreno	17,488.78	m <sup>2</sup>	2.15	37,534

Los resultados indican que la valoración del primer terreno ha experimentado un incremento de su valor como consecuencia del desarrollo que experimenta el complejo inmobiliario al que pertenece y por el comportamiento mostrado por el mercado.

El incremento en el valor del primer terreno respecto de 2024 es del 14.0%.

<sup>5</sup> La superficie que se consideró en el primer estudio fue de 25,220.75 v<sup>2</sup>

## B. Determinación del Costo de Reposición de las Edificaciones

Se verificó la evolución de costos de reposición del edificio comercial, constatándose que los incrementos incorporados en los informes anteriores coinciden con el mercado actual, no así para la bodega industrial, cuyo costo en junio 2025 no incorporó el alza mostrada principalmente en estructuras que utilizan acero de alma llena.

El costo de Reposición para el tipo de bodega industrial se estima en US\$ 1,200/m<sup>2</sup>.

El crecimiento desde la fecha de construcción representa una tasa de 39% para el Edificio Corporativo y de 170% para la Bodega Industrial. Los costos unitarios son representativos de la industria y de acuerdo con el diseño y especialización de los edificios.

Tabla No. 14  
Costo de Reposición Edificios

<b>Edificio</b>	<b>Edificio Corporativo</b>	<b>Bodega Industrial</b>
<b>Costo 2017 (US\$)</b>	<b>9,537,639.36</b>	<b>810,157.01</b>
Tasa	0.5%	0.5%
Antigüedad (Años)	1.2	1.2
<b>CRN Dic 2018 (US\$)</b>	<b>9,594,893.77</b>	<b>815,020.38</b>
Tasa	0.5%	0.5%
Antigüedad (Años)	2.1	2.1
<b>CRN Ene 2021 (US\$)</b>	<b>9,695,321.07</b>	<b>823,550.99</b>
Tasa	10.0%	10.0%
Antigüedad (Años)	1.4	1.4
<b>CRN Junio 2022 (US\$)</b>	<b>11,087,973.23</b>	<b>841,847.23</b>
Tasa	11.0%	11.0%
Antigüedad (Años)	1.0	1.0
<b>CRN Junio 2023 (US\$)</b>	<b>12,843,306.79</b>	<b>1,045,749.38</b>
Tasa	2.0%	2.0%
Antigüedad (Años)	1.0	1.0
<b>CRN Junio 2024 (US\$)</b>	<b>12,907,699.70</b>	<b>1,050,992.49</b>
Tasa	1.9%	1.9%
Antigüedad (Años)	1.0	1.0
<b>CRN Junio 2025 (US\$)</b>	<b>13,153,624.26</b>	<b>1,071,016.57</b>
Tasa	1.9%	
Antigüedad (Años)	0.3	
<b>CRN Octubre 2025 (US\$)</b>	<b>13,219,500.37</b>	<b>2,186,100.00</b>

Tabla No. 15  
Costos de Construcción Unitario de las Edificaciones

<b>Edificio</b>	<b>Edificio Corporativo</b>	<b>Bodega Industrial</b>
Área (m2)	8,468.38	1,821.75
<b>Costo US\$/m2 (2017)</b>	1,126.26	444.71
<b>Costo US\$/m2 (2018)</b>	1,133.03	447.38
<b>Costo US\$/m2 (2021)</b>	1,144.88	452.07
<b>Costo US\$/m2 (2022)</b>	1,309.34	517.00
<b>Costo US\$/m2 (2023)</b>	1,516.62	574.04
<b>Costo US\$/m2 (2024)</b>	1,524.22	576.91
<b>Costo US\$/m2 (Junio 2025)</b>	1,531.87	579.81
<b>Costo US\$/m2 (Octubre 2025)</b>	1,561.04	1,200.00

Para el caso de Bulevar Vía del Corso, solamente se considera el tramo que estaba completado en 2018.

Se incluyen también dos obras de importancia que por su función se integran a la subestructura del bulevar, siendo éstas la planta de tratamiento y la laguna central.

De igual manera que las edificaciones, para determinar el costo de reposición, se partió de la actualización de los costos junio 2025 y fueron actualizados a tasa 1.9% y para un plazo de 0.3 año.

Tabla No. 16  
Costo de Reposición de Obras

<b>Obras</b>	<b>Actualización Junio 2025</b>	<b>Actualización Octubre 2025</b>
Bulevar Vía del Corso	3,726,513	3,750,417
Laguna	254,583	256,216
Planta de Tratamiento	496,692	499,879
<b>Totales</b>	<b>4,419,766</b>	<b>4,506,512</b>

Los costos unitarios que se obtienen para cada estructura son de US\$ 2,737,530/km del bulevar sin incluir terreno; US\$ 130/m2 de la laguna y de US\$ 1,219/m2 para la planta de tratamiento, responden al tipo, diseño y especialización de las obras, siendo representativas de valores actuales y de mercado. Las diferencias con el informe de junio 2025 no son representativas.

Valor real para bienes reales

Para determinar el Costo de Reposición Neto, la depreciación funcional se basa en la categoría de "buen estado" de las construcciones considerando su uso intensivo proveniente de los casi 1,600 usuarios y el agrietamiento de la capa superficial de algunas áreas de las losas, que no se encuentran revestidas con

ladrillo donde se observa respecto a la inspección de 2024 que se han incrementado, aunque sin constituirse en grietas estructurales.

La depreciación física se basa en una vida útil de 60 años y antigüedad de 8.0 años, la tabla muestra los factores correspondientes, así como el factor combinado de ambos efectos que indicaría una disminución de 6.26% respecto al costo de reposición nuevo.

Tabla No. 17  
Determinación del costo de las edificaciones  
Método Depreciado

Edificios	Edificio TIGO	Bodega
Área (m2)	8,468.38	1,821.75
<b>Costo Reposición Nuevo (US\$/m2)</b>	<b>1,561.04</b>	<b>1,200.00</b>
Factor Depreciación Funcional	0.9968	0.9968
Factor Depreciación Física	0.9404	0.9404
<b>Factor Combinado</b>	<b>0.9374</b>	<b>0.9374</b>
<b>Costo Reposición Neto (US\$/m2)</b>	<b>1,463</b>	<b>1,125</b>
Costo Reposición Neto (US\$)	12,392,437	2,049,329
<b>Sub Total Edificaciones (Aproximado a entero)</b>	<b>14,441,700</b>	

Para la depreciación de las obras que constituyen el bulevar Vía del Corso, se han tomado los siguientes períodos de vida útil: Pavimentos rígidos y embalses 20 años; Planta de tratamiento 15 años. Considerando que las obras reciben mantenimiento continuo y se encuentran en buen estado, no se incluye factores de depreciación funcional.

Tabla No. 18  
Determinación del costo de bulevar Vía del Corso  
Método Depreciado

Obras	Actualización Junio 2025	Vida Útil	Antigüedad	Costo Depreciado 2025
Bulevar Vía del Corso	3,750,417	20	8.0	2,242,801
Laguna	256,216	20	8.0	153,221
Planta de Tratamiento	499,879	15	8.0	231,953
<b>Totales</b>	<b>4,506,512</b>			<b>2,627,975</b>

Para el valor de los equipos incorporados al edificio, se actualizaron los costos de adquisición en 2017 a octubre 2025, a cuyo valor se aplicó la depreciación lineal para los años transcurridos desde entonces.

Los equipos incorporados a los edificios incluyen el sistema de aire acondicionado, dos ascensores uno para 6 niveles y otro para 7 niveles con su cable para lectoras.

Los costos de adquisición originales se actualizaron a una tasa de 3.16% y por el plazo de 8.0 años transcurridos desde su puesta en funcionamiento.

Posteriormente se depreciaron para el mismo período considerando su antigüedad y vida útil.

Tabla No. 19  
Determinación del costo  
Equipos incorporados a los edificios

<b>Equipos</b>	<b>Costo de Adquisición 2017</b>	<b>Actualización Octubre 2025</b>	<b>Vida Útil (Años)</b>	<b>Depreciación Anual</b>	<b>Costo Depreciado</b>
Sistema A/C	1,914,771	2,458,430	10	245,843	483,491
Ascensores	77,170	99,080	25	3,963	67,242
<b>Sub Total Equipos</b>	1,603,382	<b>2,445,506</b>			<b>550,733</b>

## 8 Valúo por Integración de valores

Tomando como base los resultados de los diferentes métodos utilizados se concluye que los valores de los activos trasladados al fondo inmobiliario son:

### **Valor del Primer Terreno**

#### **(Bajo Edificio Corporativo, estacionamientos y Bodega)**

Un Millón Ciento Cincuenta y Dos Mil Noventa y Seis 00/100 (US\$ 1,152,096) dólares de los Estados Unidos de América

### **Costo Depreciado de Edificio Corporativo y Bodega**

Catorce Millones Cuatrocientos Cuarenta y Un Mil Setecientos 00/100 (US\$ 14,441,700) dólares de los Estados Unidos de América

### **Costo Depreciado Equipos incorporados**

Quinientos Cincuenta Mil Setecientos Treinta y Cuatro 00/100 (US\$ 550,734) dólares de los Estados Unidos de América

### **Costo Depreciado Bulevar Vía del Corso**

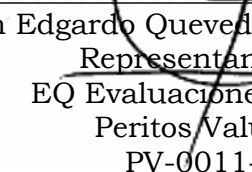
Dos Millones Seiscientos Veinticuatro Mil Quinientos Cincuenta y Tres 00/100 (US\$ 2,624,553) dólares de los Estados Unidos de América

Para el segundo terreno recomendamos:

### **Valor del Segundo Terreno**

#### **(Bajo el Bulevar Vía del Corso)**

Treinta y Siete Mil Quinientos Treinta y Cuatro 00/100 (US\$ 37,534) Dólares de los Estados Unidos de América

  
Nelson Edgardo Quevedo Moreno Ing., M.Sc.  
Representante Legal.  
EQ Evaluaciones, SA de CV  
Peritos/Valuadores  
PV-0011-2017



### Notas Especiales:

Declaramos en acuerdo con la Normas Nacionales que:

1. No tenemos relación laboral con el propietario del bien, con quien lo represente o con el solicitante del crédito;
2. No somos el solicitante del crédito;
3. No somos partícipes o inversionistas de algún Fondo de Titularización;
4. No Tenemos relación de parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, con el titular del bien valuado o con el solicitante del crédito;
5. No somos director, administrador, gerente, funcionario o empleado de algún integrante del sistema financiero. Ni tenemos, cónyuge o conviviente, o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con la calidad de director, administrador, gerente, funcionario o empleado; y
6. No tenemos entre nuestras actividades comerciales la compra o venta de bienes inmuebles, ni nos desempeñamos como agentes de intermediación para la comercialización de estos bienes.

Además, aclaramos que:

1. El estudio de valor no incluye levantamiento topográfico.
2. No se consideraron pruebas físicas de ingeniería y no se asume responsabilidad por la firmeza de estructuras en las obras.
3. No se incluye pago de impuestos o derechos, los que corren por cuenta de un potencial comprador.
4. El valuador no tiene interés actual, ni se contempla un interés futuro sobre el bien sujeto del presente estudio.
5. El monto expresado en este avalúo corresponde al valor del terreno descrito según su estado, a la hora y fecha señaladas.
6. El valor establecido no debe interpretarse como un valor de venta, más bien es una referencia de los valores de mercado, pudiendo el propietario establecer para su comercialización los márgenes que considere prudente en función de la demanda.

Los insumos clave para llevar a cabo el Estudio de Valor fueron:  
Información proporcionada por el solicitante completa y oportuna.

Las limitaciones encontradas en la realización del estudio de valor fueron:

No se tuvieron limitaciones para la realización del trabajo.

## 9 Anexos

- A. Macro localización
- B. Micro localización
- C. Terrenos Comparables
- D. Mapa Catastral
- E. Inscripción Desmembración en cabeza de su dueño
- F. Inscripción de compraventa
- G. Inscripción de rectificación de inscripción
- H. Plano de Conjunto General
- I. Descripción Técnica y Plano de Conjunto General – Segundo Terreno
- J. Complejo Urbanístico Tuscania
- K. Escritura de Propiedad y Certificación Extractada
- L. Plantas Arquitectónicas Edificio Corporativo
- M. Plantas Arquitectónicas Bodega
- N. Registro Fotográfico
- O. Conceptos de Valor

## 10. Créditos

Nelson Edgardo Quevedo Moreno – Firma Responsable

Carlos Lisandro Argueta – Levantamiento y Mercado



A. Macro localización





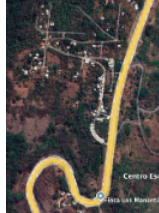


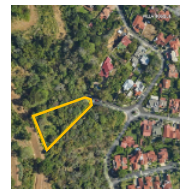
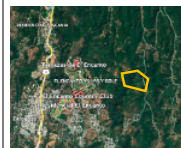
Valor real para bienes reales

B. Micro localización

Activos sujetos de Análisis



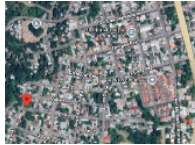






### C. Terrenos Comparables

	SUJETO		COMPARABLE 1		COMPARABLE 2		COMPARABLE 3		COMPARABLE 4		COMPARABLE 5		COMPARABLE 6	
<b>Dirección</b>	km 16.5 a Puerto La Libertad. Cantón El Barillo, Complejo Urbano Tuscania, Porcoóm A, Zaragoza La Libertad Este.		Km 29 Carretera al Puerto de La Libertad		Km 30 Lotificación Bosque Verde		Km 20 Frente a la Salida de Zaragoza		Residencial Villa Bosque		Residencial Villa Bosque		Colindante al Oriente con Complejo El Encanto, Huizúcar	
<b>Área (m2)</b>	17,725		5,288.76		600.00		13,582.48		890.51		1,130.00		279,563.88	
<b>Área (v2)</b>	25,360		7,567.16		858.48		19,433.81		1,274.14		1,616.81		400,000.00	
<b>Área (Mz)</b>	3		0.76		0.09		1.94		0.13		0.16		40.00	
<b>Oferta Total (US\$)</b>			\$416,194		\$42,000		\$1,651,874		\$220,000		\$210,000		\$4,000,000	
<b>Fecha de Informac</b>	1/7/25		5/2/25		31/10/24		4/4/25		15/1/25		15/1/25		15/1/25	
<b>Fecha Avalúo</b>	1/7/25		1/7/25		1/7/25		1/7/25		1/7/25		1/7/25		1/7/25	
<b>Meses</b>	0		5		8		3		6		6		6	
<b>US\$/m2</b>			\$78.7		\$70.0		\$121.6		\$247.0		\$185.8		\$14.3	
<b>US\$/v2</b>			\$55.00		\$48.92		\$85.00		\$172.67		\$129.89		\$10.00	
<b>Uso</b>	Mixto		Mixto		Vivienda		Mixto		Vivienda		Vivienda		Mixto	
<b>Topografía</b>	Plano		Alomada		Alomado		Terrazas		Alomado		Quebrado		Alomado	
<b>Pendiente + - (°)</b>	4.5°		13.5°		9.0°		13.5°		13.5°		18.0°		9.0°	
<b>Forma</b>	Irregular		Irregular		Rectangular		Irregular		Rectangular		Triangular		Irregular	
<b>Frente (mts)</b>	87.0		75		20		21.79		20		15		1000	
<b>Distancia (Radial)</b>	0		12,500		13,500		3,500		2,744		2,700		9,600	
<b>Fondo Equival (mt)</b>	203.7		70.5		30.0		623.3		44.5		75.3		279.6	
<b>Ubicación</b>														
<b>Contacto</b>	VALUEX		Bustamante B/R		Eduardo Figueroa		Carlos Alberto Cea		S&S Real Estate		S&S Real Estate		S&S Real Estate	



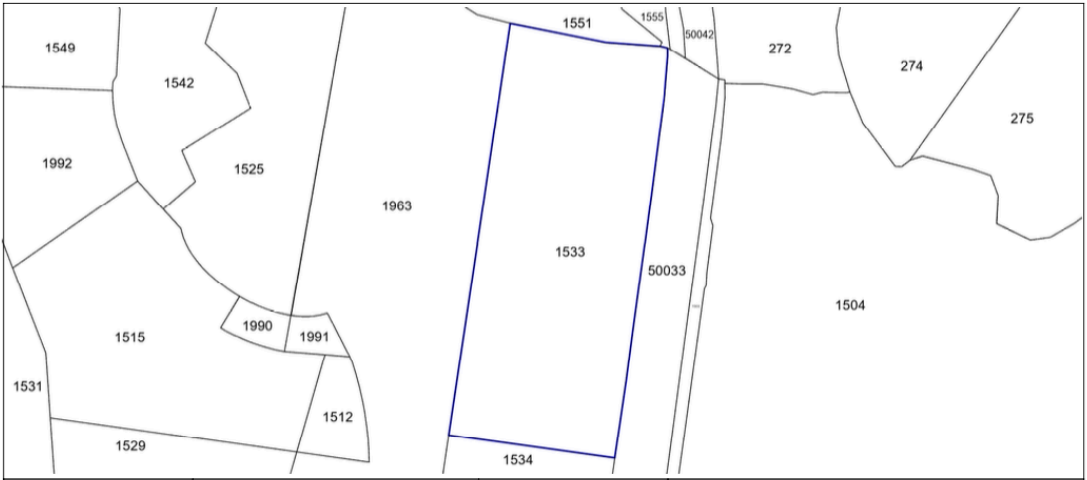
Valor real para bienes reales

## Terrenos Comparables (Continuación)

	SUJETO	COMPARABLE 7	COMPARABLE 8	COMPARABLE 9	COMPARABLE 10	COMPARABLE 11	COMPARABLE 12
<b>Dirección</b>	km 16.5 a Puerto La Libertad. Cantón El Barillo, Complejo Urbano Tuscania, Porcoóm A, Zaragozal La Libertad Este.	Residencial El Cortijo	Zaragoza	Kilómetro 28 de la Carretera al Puerto de La Libertad, en Zaragoza	Kilómetro 27.5 de la Carretera al Puerto de La Libertad, en Zaragoza	Colindante al Poniente con Complejo El Encanto	Cantón Loma Linda al costado norte de Residencial Palo Alto, Municipio de Zaragoza,
<b>Área (m2)</b>	17,725	2,009.37	39,837.85	15,260.00	94,505.14	251,607.00	52,325.00
<b>Área (v2)</b>	25,360	2,875.00	57,000.00	21,834.01	135,217.95	359,999.30	74,866.61
<b>Área (Mz)</b>	3	0.29	5.70	2.18	13.52	36.00	7.49
<b>Oferta Total (US\$)</b>		\$180,000	\$4,560,000	\$1,100,000	\$7,436,987.49	\$9,000,000	\$4,492,000
<b>Fecha de Informac</b>	1/7/25	12/10/24	3/3/25	1/5/25	12/11/24	6/10/21	6/10/21
<b>Fecha Avalúo</b>	1/7/25	1/7/25	1/7/25	1/7/25	1/7/25	1/7/25	1/7/25
<b>Meses</b>	0	9	4	2	8	45	45
<b>US\$/m2</b>		\$89.6	\$114.5	\$72.1	\$78.7	\$35.8	\$85.8
<b>US\$/v2</b>		\$62.61	\$80.00	\$50.38	\$55.00	\$25.00	\$60.00
<b>Uso</b>	Mixto	Vivienda	Mixto	Mixto	Mixto	Mixto	Mixto
<b>Topografía</b>	Plano	Quebrado	Semi plano	Plano	Montañoso	Montañoso	Montañoso
<b>Pendiente + - (°)</b>	4.5°	13.5°	9.0°	4.5°	31.5°	31.5°	27.0°
<b>Forma</b>	Irregular	Rectangular	Irregular	Irregular	Irregular	Irregular	Irregular
<b>Frente (mts)</b>	87.0	35	400	50	135.0	500	145
<b>Distancia (Radial)</b>	0	900	3,981	6,615	8,088	1,972	1,900
<b>Fondo Equival (mt)</b>	203.7	57	100	305	700.0	503.2	360.9
<b>Ubicación</b>							
<b>Contacto</b>	VALUEX	Cecilia López Citymax	Jejandro Martinez Irigoye	Jejandro Martinez Irigoye	Udet Hernández	Jejandro Martinez Irigoye	Jejandro Martinez Irigoye

Valor real para bienes reales

D. Mapa Catastral  
Primer Terreno

<b>No. de Transacción</b> 062024040305		 <b>CNR</b> Centro Nacional de Registros		<b>Ubicación Catastral</b>		 <b>Nota</b>	
							
<b>Mapa / Parcela</b>	0522R01-1533		<b>Uso</b>	BALDIO			
<b>Area</b>	17724.657 m2		<b>Perímetro</b>	594.095 m			
<b>Matrícula / Index / Propietario(s) según SIRyC</b>	(30281818-00000) FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK CERO UNO - FTIHVTB CERO UNO;						
<b>Libro / ins y otros</b>	Sin Antecedente						
<b>Propietario / Poseedor / Ocupante</b>							
<b>Frentes</b>							
<b>Cta Alcaldía</b>							
<b>Dirección</b>	CANTON EL BARILLO, COMPLEJO URBANO TUSCANIA , CARRETERA AL PUERTO DE LA LIBERTAD, S/N, FINCA SAN ANTONIO, PORCION A, ZARAGOZA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD						
<b>Colindantes</b>	0522R01(1534) TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - TCBP, S.A. DE C.V.; 0522R01(1551) INVESTMENTS GROUP, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - INGROUP, S.A. DE C.V.; 0522R01(50033); 0522R01(1555) ESTADO DE EL SALVADOR, MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y DE TRANSPORTE.; 0522R01(1963) TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - TCBP, S.A. DE C.V.;						
<b>Antecedente Catastral</b>	052019003537_2 en fecha: 05/04/19						
<b>Otros datos</b>	Categoría: 01; D.C.D. 201905009826, RP-052019002246.;						
<p><b>NOTA:</b> "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"</p>							
<p>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: <a href="https://vol.uamataca.com/es">https://vol.uamataca.com/es</a></p>							



**CNR**  
GOBIERNO DE LA LIBERTAD - Centro Nacional de Registros

No. 7507287

**RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN  
DESMEMBRACION EN CABEZA DE SU DUEÑO**

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 07:22:07 horas, del día diez de Abril del año dos mil diecinueve, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

Matricula Original: 30263683-00000, con un área de 27.068 0500 metros cuadrados , ubicada en COMPLEJO TUSCANIA KM 16 Y MEDIO CARRETERA AL PUERTO DE LA LIBERTAD.- correspondiente a la ubicación geográfica de ZARAGOZA, LA LIBERTAD en el asiento 5.

Inmueble(s) Desmembrados:

- 1.- **30281818-00000**, con un área de 17,724.5800 metros cuadrados , ubicada en PORCION A, COMPLEJO TUSCANIA KM 16 Y MEDIO CARRETERA AL PUERTO DE LA LIBERTAD, FINCA SAN ANTONIO.- Correspondiente a la ubicación geográfica de ZARAGOZA, LA LIBERTAD en el asiento 1
- 2.- **30281819-00000**, con un área de 7,066.4900 metros cuadrados , ubicada en PORCION B, COMPLEJO TUSCANIA KM 16 Y MEDIO CARRETERA AL PUERTO DE LA LIBERTAD, FINCA SAN ANTONIO.- Correspondiente a la ubicación geográfica de ZARAGOZA, LA LIBERTAD en el asiento 1
- 3.- **30281820-00000**, con un área de 4,851.4300 metros cuadrados , ubicada en PORCION C, COMPLEJO TUSCANIA KM 16 Y MEDIO CARRETERA AL PUERTO DE LA LIBERTAD, FINCA SAN ANTONIO.- Correspondiente a la ubicación geográfica de ZARAGOZA, LA LIBERTAD en el asiento 1

**A Favor de**

TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - TCBP, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

**Resolución :** SE INSCRIBE DESMEMBRACION EN CABEZA DE SU DUEÑO EN LA CUAL SE HAN GENERADO 3 MATRICULAS PARA IGUAL NUMERO DE LOTES, DESDE LA MATRICULA 30281818 HASTA LA 30281820-00000.- SIENDO EL AREA DESMEMBRADA DE 29,742.48, QUEDANDO EL INMUEBLE REDUCIDO A UN AREA DE 27,068.05 M2 EL INMUEBLE GENERAL ERA DE 8,564.05 M2. CON LA PRESENTE DESMEMBRACION QUEDA REDUCIDO A UN RESTO 533.30 M2. ES DE ADVERTIR QUE LA CONFRONTACIÓN TÉCNICA DE LAS PORCIONES A SEGREGAR ES DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DE LA UNIDAD DE CATASTRO, EN VISTA QUE LA SUSCRITA REGISTRADORA NO HA TENIDO A LA VISTA PLANO REVISADO Y APROBADO POR CATASTRO, Y PESE A QUE SE DEBE ACTUALIZAR LA VINCULACIÓN CATASTRAL EN EL SISTEMA POR PARTE DE LA SUSCRITA PORQUE ASI ESTA DISEÑADO EL SISTEMA SIRYC, ES CATASTRO EL UNICO RESPONSABLE DE LA REVISIÓN TÉCNICA DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE UN INMUEBLE.

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación N° 201905009826 a las 13:07:29 horas, del día veintiseis de Marzo del año dos mil diecinueve. La Libertad, Diez de Abril del año Dos Mil Diecinueve .-




Lic. Francisca Ribera Zelaya Lazo  
Registradora Auxiliar

 CENTRO NACIONAL DE REGISTROS No. 7754066

**RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN  
COMPRVENTA**

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 14:00:03 horas, del día veintuno de Enero del año dos mil veinte, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

1.- 30281818-00000, con un área de 17,724.5600 metros cuadrados , ubicada en PORCION A, COMPLEJO TUSCANIA KM 16 Y MEDIO CARRETERA AL PUERTO DE LA LIBERTAD, FINCA SAN ANTONIO.- Correspondiente a la ubicación geográfica de ZARAGOZA, LA LIBERTAD en el asiento 4

**A Favor de**

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

**Resolución :** SE HACE CONSTAR QUE SE INSCRIBE EL PRESENTE INSTRUMENTO POR CUMPLIR LOS REQUISITOS TANTO INTRINSECOS COMO EXTRINSECOS, SIN DERECHOS DE REGISTRO Y COMPROBANTE DE PAGO DE IMPUESTO SOBRE TRANSFERENCIA DE BIENES RAICES DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 86 DE LA LEY DE TITULARIZACION DE ACTIVOS. SE TUVO A LA VISTA ADEMÁS CONSTANCIAS DE SITUACION TRIBUTARIA DEL CONTRIBUYENTE DE LOS OTORGANTES NUMEROS 13505170 Y 13505175 AMBAS DE ESTA FECHA Y DE LAS QUE CONSTA QUE SE ENCUENTRAN SOLVENTES CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA Y AUTORIZACION DEL BANCO AGRICOLA, COMO BANCO ACREEDOR, PARA LA INSCRIPCION DE ESTE INSTRUMENTO BAJO LAS CONDICIONES QUE EN EL MISMO SE ESTABLECEN, POR LO QUE SE INSCRIBE ADEMÁS CON DICHO GRAVAMEN HIPOTECARIO.-

El Instrumento que dio mérito a esta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación N° 202005001031 a las 16:01:16 horas, del día diez de Enero del año dos mil veinte, La Libertad, Veintiuno de Enero del año Dos Mil Veinte.-

  
  
**Lic. Miguel Angel Escobedo Melendez Quezada**  
**Registrador Jefe**

G. Inscripción Rectificación de Inscripción

No. **7754067**

  
GOBIERNO DE  
EL SALVADOR

CENTRO  
NACIONAL  
DE REGISTROS

**RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN  
RECTIFICACION DE INSCRIPCION**

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 09:40:57 horas, del día veinticuatro de Enero del año dos mil veinte, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

1.- 30281818-00000, con un área de 17,724.5800 metros cuadrados , ubicada en PORCION A, COMPLEJO TUSCANIA KM 16 Y MEDIO CARRETERA AL PUERTO DE LA LIBERTAD, FINCA SAN ANTONIO.- Correspondiente a la ubicación geográfica de ZARAGOZA, LA LIBERTAD en el asiento 5

**Resolución :** SE HACE CONSTAR QUE SE INSCRIBE EL PRESENTE INSTRUMENTO A FAVOR DEL FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK CERO UNO COMO PATRIMONIO INDEPENDIENTE DE HENCORP VALORES, LTDA, TITULARIZADORA, EN BASE AL ARTICULO DOS LITERAL B DE LA LEY DE TITULARIZACION DE ACTIVOS.-

El instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación N° 202005002775 a las 08:13:28 horas, del día veinticuatro de Enero del año dos mil veinte, La Libertad, VeintiCuatro de Enero del año Dos Mil Veinte .-

  
  
**Cic. Miguel Angel Escobio Meléndez Quereada**  
**Registrador Jefe**

H. Plano de Conjunto General



Valor real para bienes reales

## I. Descripción Técnica

PROPIEDAD: BULEVAR VIA DEL CORSO

PROPIETARIO: TCBP S.A. DE C.V.

LUGAR: COMPLEJO TUSCANIA, KM 16.5 CARRETERA AL  
PUERTO DE LA LIBERTAD

MUNICIPIO: Zaragoza DEPARTAMENTO: La Libertad

Descripción técnica del inmueble denominado BULEVAR VIA DEL CORSO propiedad de TCBP S.A. DE C.V. ubicado en COMPLEJO TUSCANIA, KM 16.5 CARRETERA AL PUERTO DE LA LIBERTAD, municipio de Zaragoza, departamento de La Libertad, con una extensión superficial de diecisiete mil cuatrocientos ochenta y ocho punto setenta y ocho metros cuadrados, equivalentes a veinticinco mil veintidós punto noventa y cinco varas cuadradas. El vértice Sur Oriente que es el punto de partida de esta descripción técnica tiene las siguientes coordenadas: NORTE doscientos setenta y siete mil trescientos ochenta y ocho punto cuarenta, ESTE cuatrocientos sesenta y ocho mil quinientos sesenta y cinco punto diecisiete.

**LINDERO ORIENTE** partiendo del vértice Sur Oriente está formado por quince tramos con los siguientes rumbos y distancias: TRAMO 1, circunferencia de radio quince punto noventa y cuatro metros y longitud de arco de catorce punto treinta y dos, con cuerda Norte diecisiete punto cero grados veinticinco punto cero minutos cuarenta y uno punto cero segundos Oeste, con una distancia de trece punto ochenta y tres metros; TRAMO 2, Norte ocho punto cero grados diecisiete punto cero minutos cuarenta y dos punto cero segundos Este, con una distancia de ciento veinticinco punto setenta y ocho metros; TRAMO 3, circunferencia de radio doce punto cero dos metros y longitud de arco de cinco punto cincuenta y un metros, con cuerda Norte veinticinco punto cero grados veinticinco punto cero minutos treinta punto cero segundos Este, con una distancia de cinco punto cuarenta y seis metros; TRAMO 4, circunferencia de radio sesenta punto dieciocho metros y longitud de arco de veinticuatro punto catorce metros, con cuerda Norte veinticuatro punto cero grados veintisiete punto cero minutos treinta y tres punto cero segundos Este, con una distancia de veintitrés punto noventa y siete metros; TRAMO 5, circunferencia de radio dos punto noventa y un metros y longitud de arco de cuatro punto catorce, con cuerda Norte cincuenta y cinco punto cero grados cuarenta y cuatro punto cero minutos doce punto cero segundos Este, con una distancia de tres punto ochenta metros; TRAMO 6, Sur ochenta y uno punto cero grados cuarenta y tres punto cero minutos cuarenta y uno punto cero segundos Este, con una distancia de cincuenta y dos punto

sesenta y cinco metros; TRAMO 7, Norte ocho punto cero grados dieciséis punto cero minutos diecinueve punto cero segundos Este, con una distancia de doce punto cinco metros; TRAMO 8, Norte ochenta y uno punto cero grados cuarenta y tres punto cero minutos cuarenta y uno punto cero segundos Oeste, con una distancia de cincuenta y dos punto cuarenta y siete metros; TRAMO 9, circunferencia de radio tres punto cero metros y longitud de arco de cuatro punto cuarenta y seis metros, con cuerda Norte treinta y nueve punto cero grados ocho punto cero minutos veintiocho punto cero segundos Oeste, con una distancia de cuatro punto cero seis metros; TRAMO 10, circunferencia de radio sesenta punto veintisiete metros y longitud de arco de veintitrés punto cincuenta y cuatro metros, con cuerda Norte siete punto cero grados cuarenta y cuatro punto cero minutos diecinueve punto cero segundos Oeste, con una distancia de veintitrés punto treinta y nueve metros; TRAMO 11, circunferencia de radio trece punto veintisiete metros y longitud de arco de cinco punto noventa y siete metros, con cuerda Norte seis punto cero grados uno punto cero minutos treinta y siete punto cero segundos Oeste, con una distancia de cinco punto noventa y dos metros; TRAMO 12, Norte ocho punto cero grados dieciséis punto cero minutos veintiséis punto cero segundos Este, con una distancia de dieciocho punto veintidós metros; TRAMO 13, Norte treinta y seis punto cero grados cuarenta y tres punto cero minutos treinta y cuatro punto cero segundos Oeste, con una distancia de uno punto cuarenta y uno metros; TRAMO 14, Norte ocho punto cero grados dieciséis punto cero minutos veintiséis punto cero segundos Este, con una distancia de ciento dieciocho punto diecisiete metros; TRAMO 15, Norte ocho punto cero grados dieciséis punto cero minutos veintiséis punto cero segundos Este, con una distancia de ciento ochenta punto setenta metros; colindando con TCBP S.A. DE C.V.; VISION MUNDIAL EL SALVADOR Y COINBOSCO S.A. DE C.V.

**LINDERO NORTE** partiendo del vértice Nor Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: TRAMO 1, Norte ochenta y uno punto cero grados cuarenta y dos punto cero minutos cincuenta y nueve punto cero segundos Oeste, con una distancia de diecisiete punto cincuenta y nueve metros; colindando con QUORUM S.A. DE C.V. con cerco de por medio;

**LINDERO PONIENTE** partiendo del vértice Nor Poniente está formado por cuarenta y cuatro tramos con los siguientes rumbos y distancias: TRAMO 1, Sur ocho punto cero grados diecisiete punto cero minutos diecinueve punto cero segundos Oeste, con una distancia de seis punto cero metros; TRAMO 2, Sur ochenta y dos punto cero grados uno punto cero

minutos cuarenta y ocho punto cero segundos Este, con una distancia de cinco punto once metros; TRAMO 3, Sur ocho punto cero grados dieciséis punto cero minutos cincuenta y tres punto cero segundos Oeste, con una distancia de ciento veintiuno punto ochenta y siete metros; TRAMO 4, circunferencia de radio dos punto noventa y tres metros con longitud de arco de siete punto cero dos metros, con cuerda Sur setenta y seis punto cero grados trece punto cero minutos cuarenta y cinco punto cero segundos Oeste, con una distancia de cinco punto cuarenta y seis metros; TRAMO 5, circunferencia de radio cincuenta punto treinta y siete metros con longitud de arco de nueve punto cincuenta y ocho metros, con cuerda Norte cuarenta punto cero grados cuarenta y siete punto cero minutos veintiocho punto cero segundos Oeste, con una distancia de nueve punto cincuenta y siete metros; TRAMO 6, circunferencia de radio cincuenta y cinco punto cero siete metros con longitud de arco de nueve punto cincuenta y siete metros, con cuerda Norte cincuenta punto cero grados cuarenta y cinco punto cero minutos trece punto cero segundos Oeste, con una distancia de nueve punto cincuenta y seis metros; TRAMO 7, circunferencia de radio doscientos tres punto treinta y cuatro metros con longitud de arco de diecinueve punto sesenta y dos metros, con cuerda Norte cincuenta y cuatro punto cero grados cincuenta y uno punto cero minutos treinta y siete punto cero segundos Oeste, con una distancia de diecinueve punto sesenta y uno metros; TRAMO 8, circunferencia de radio quince punto noventa y seis metros con longitud de arco de diez punto cero seis metros, con cuerda Norte treinta punto cero grados veinte punto cero minutos treinta y seis punto cero segundos Oeste, con una distancia de nueve punto noventa metros; TRAMO 9, circunferencia de radio treinta y dos punto ochenta y cinco metros con longitud de arco de doce punto veinticuatro metros, con cuerda Norte veintiuno punto cero grados dieciséis punto cero minutos once punto cero segundos Oeste, con una distancia de doce punto diecisiete metros; TRAMO 10, circunferencia de radio cincuenta y dos punto setenta y ocho metros con longitud de arco de trece punto veinticuatro metros, con cuerda Norte treinta y nueve punto cero grados siete punto cero minutos treinta y nueve punto cero segundos Oeste, con una distancia de trece punto veinte metros; TRAMO 11, circunferencia de radio ochenta y uno punto noventa y tres metros con longitud de arco de dieciséis punto cero cinco metros, con cuerda Norte cincuenta y uno punto cero grados cincuenta y cinco punto cero minutos treinta punto cero segundos Oeste, con una distancia de dieciséis punto cero dos metros; TRAMO 12, circunferencia de radio ochenta y uno punto noventa y tres metros con longitud de arco de dieciséis punto cero cinco metros, con cuerda Norte sesenta y tres punto cero grados ocho punto cero minutos

cincuenta y uno punto cero segundos Oeste, con una distancia de dieciséis punto cero dos metros; TRAMO 13, circunferencia de radio cincuenta y dos punto setenta y ocho metros con longitud de arco de trece punto veinticuatro metros, con cuerda Norte setenta y cinco punto cero grados cincuenta y seis punto cero minutos cuarenta y uno punto cero segundos Oeste, con una distancia de trece punto veinte metros; TRAMO 14, circunferencia de radio treinta y dos punto ochenta y cinco metros con longitud de arco de trece punto cincuenta y un metros, con cuerda Sur ochenta y cinco punto cero grados cinco punto cero minutos treinta y uno punto cero segundos Oeste, con una distancia de trece punto cuarenta y uno metros; TRAMO 15, circunferencia de radio quince punto ochenta y cuatro metros con longitud de arco de once punto treinta metros, con cuerda Sur cincuenta y dos punto cero grados cincuenta y tres punto cero minutos veintidós punto cero segundos Oeste, con una distancia de once punto cero seis metros; TRAMO 16, circunferencia de radio quince punto ochenta y cuatro metros con longitud de arco de nueve punto cero cuatro metros, con cuerda Sur dieciséis punto cero grados siete punto cero minutos treinta y cuatro punto cero segundos Oeste, con una distancia de ocho punto noventa y uno metros; TRAMO 17, Sur cuarenta punto cero grados cuarenta y dos punto cero minutos cuarenta punto cero segundos Oeste, con una distancia de seis punto once metros; TRAMO 18, circunferencia de radio treinta y siete punto treinta y cinco metros con longitud de arco de trece punto sesenta y un metros, con cuerda Sur veintiuno punto cero grados treinta punto cero minutos veintidós punto cero segundos Este, con una distancia de trece punto cincuenta y tres metros; TRAMO 19, circunferencia de radio cincuenta y siete punto veintiocho metros con longitud de arco de catorce punto treinta y siete metros, con cuerda Sur treinta y nueve punto cero grados siete punto cero minutos treinta y nueve punto cero segundos Este, con una distancia de catorce punto treinta y tres metros; TRAMO 20, circunferencia de radio ochenta y seis punto cuarenta y tres metros con longitud de arco de dieciséis punto noventa y tres metros, con cuerda Sur cincuenta y uno punto cero grados cincuenta y cinco punto cero minutos treinta punto cero segundos Este, con una distancia de dieciséis punto noventa metros; TRAMO 21, circunferencia de radio ochenta y seis punto cuarenta y tres metros con longitud de arco de dieciséis punto noventa y tres metros, con cuerda Sur sesenta y tres punto cero grados ocho punto cero minutos cincuenta y uno punto cero segundos Este, con una distancia de dieciséis punto noventa metros; TRAMO 22, circunferencia de radio cincuenta y siete punto veintiocho metros con longitud de arco de catorce punto treinta y siete metros, con cuerda Norte setenta y cinco punto cero grados cincuenta y seis punto cero

minutos cuarenta y uno punto cero segundos Este, con una distancia de catorce punto treinta y tres metros; TRAMO 23, circunferencia de radio treinta y siete punto treinta y cinco metros con longitud de arco de quince punto treinta y seis metros, con cuerda Norte ochenta y cinco punto cero grados cinco punto cero minutos treinta y uno punto cero segundos Este, con una distancia de quince punto veinticinco metros; TRAMO 24, Norte veinticuatro punto cero grados seis punto cero minutos nueve punto cero segundos Este, con una distancia de cuatro punto veintinueve metros; TRAMO 25, circunferencia de radio ocho punto noventa y nueve metros con longitud de arco de siete punto ochenta y ocho metros, con cuerda Sur ochenta y cuatro punto cero grados veintitrés punto cero minutos treinta y dos punto cero segundos Este, con una distancia de siete punto sesenta y tres metros; TRAMO 26, circunferencia de radio cincuenta y tres punto cuarenta metros con longitud de arco de setenta y ocho punto ochenta y cinco metros, con cuerda Sur veintiocho punto cero grados doce punto cero minutos diecinueve punto cero segundos Este, con una distancia de setenta y uno punto ochenta y ocho metros; TRAMO 27, Sur cincuenta y tres punto cero grados veinte punto cero minutos veinticuatro punto cero segundos Oeste, con una distancia de dos punto setenta y cinco metros; TRAMO 28, Sur ocho punto cero grados dieciséis punto cero minutos veintiséis punto cero segundos Oeste, con una distancia de noventa punto once metros; TRAMO 29, Sur treinta y seis punto cero grados cuarenta y tres punto cero minutos treinta y cuatro punto cero segundos Este, con una distancia de dos punto ochenta y tres metros; TRAMO 30, Sur ocho punto cero grados dieciséis punto cero minutos veintiséis punto cero segundos Oeste, con una distancia de siete punto setenta y siete metros; TRAMO 31, circunferencia de radio treinta y ocho punto ochenta y seis metros con longitud de arco de veintinueve punto cincuenta y siete metros, con cuerda Sur veintisiete punto cero grados quince punto cero minutos cuarenta y nueve punto cero segundos Oeste, con una distancia de veintiocho punto ochenta y seis metros; TRAMO 32, Sur cincuenta y dos punto cero grados diecinueve punto cero minutos quince punto cero segundos Oeste, con una distancia de tres punto treinta y dos metros; TRAMO 33, circunferencia de radio ochenta y ocho punto catorce metros con longitud de arco de trece punto noventa y ocho metros, con cuerda Sur cuarenta y ocho punto cero grados quince punto cero minutos treinta y cinco punto cero segundos Oeste, con una distancia de trece punto noventa y siete metros; TRAMO 34, circunferencia de radio treinta y tres punto cuarenta y siete metros con longitud de arco de seis punto ochenta y siete metros, con cuerda Sur cuarenta punto cero grados quince punto cero minutos veintiocho punto cero segundos Oeste,

con una distancia de seis punto ochenta y seis metros; TRAMO 35, circunferencia de radio cincuenta y tres punto treinta y nueve metros con longitud de arco de trece punto treinta y nueve metros, con cuerda Sur veintisiete punto cero grados once punto cero minutos treinta punto cero segundos Oeste, con una distancia de trece punto ochenta y seis metros; TRAMO 36, circunferencia de radio ochenta y dos punto cincuenta y cuatro metros con longitud de arco de dieciséis punto diecisiete metros, con cuerda Sur catorce punto cero grados veintitrés punto cero minutos treinta y nueve punto cero segundos Oeste, con una distancia de dieciséis punto catorce metros; TRAMO 37, circunferencia de radio ochenta y dos punto cincuenta y cuatro metros con longitud de arco de dieciséis punto diecisiete metros, con cuerda Sur tres punto cero grados diez punto cero minutos dieciocho punto cero segundos Oeste, con una distancia de dieciséis punto catorce metros; TRAMO 38, circunferencia de radio cincuenta y tres punto treinta y nueve metros con longitud de arco de trece punto treinta y nueve metros, con cuerda Sur nueve punto cero grados treinta y siete punto cero minutos treinta y tres punto cero segundos Este, con una distancia de trece punto treinta y seis metros; TRAMO 39, circunferencia de radio treinta y tres punto cuarenta y siete metros con longitud de arco de tres punto noventa y cuatro metros, con cuerda Sur veinte punto cero grados diez punto cero minutos cincuenta y cinco punto cero segundos Este, con una distancia de tres punto noventa y tres metros; TRAMO 40, circunferencia de radio trece punto cincuenta metros con longitud de arco de cinco punto cero ocho metros, con cuerda Sur dos punto cero grados treinta punto cero minutos cuarenta y cuatro punto cero segundos Este, con una distancia de cinco punto cero cinco metros; TRAMO 41, Sur ocho punto cero grados dieciséis punto cero minutos veintiséis punto cero segundos Oeste, con una distancia de ciento treinta y siete punto sesenta y uno metros; TRAMO 42, Sur ochenta y uno punto cero grados cuarenta y tres punto cero minutos treinta y cuatro punto cero segundos Este, con una distancia de uno punto cincuenta metros; TRAMO 43, Sur ocho punto cero grados cinco punto cero minutos veintiocho punto cero segundos Oeste, con una distancia de dos punto doce metros; TRAMO 44, circunferencia de radio dieciséis punto cero metros con longitud de arco de nueve punto cuarenta y cuatro metros, con cuerda Sur veinticuatro punto cero grados cincuenta y nueve punto cero minutos cincuenta y seis punto cero segundos Oeste, con una distancia de nueve punto treinta y uno metros; colindando con QUORUM S.A. DE C.V. y TCBP S.A. DE C.V. con cerco de por medio.


**LINDERO SUR** partiendo del vértice Sur Poniente está formado por dos tramos con los siguientes rumbos y distancias: TRAMO 1, circunferencia de radio treinta y ocho punto setenta y seis metros con longitud de arco de cuarenta y dos punto cero cinco metros, con cuerda Sur ochenta y seis punto cero grados cincuenta y seis punto cero minutos treinta y seis punto cero segundos Este, con una distancia de cuarenta punto cero dos metros; TRAMO 2, Norte cincuenta y uno punto cero grados cinco punto cero minutos cuarenta y cuatro punto cero segundos Este, con una distancia de tres punto cincuenta y uno metros; colindando con QUORUM S.A. DE C.V. con cerco de por medio. Así se llega al vértice Sur Oriente, que es el punto donde se inició esta descripción.

NOTA: La descripción técnica anterior incluye calles, aceras, arriates, laguna de retención de aguas lluvias y rotonda frente al Colegio Maya.

J. Complejo Urbanístico Toscana



Valor real para bienes reales

  
GOBIERNO DE  
EL SALVADOR

CENTRO  
NACIONAL  
DE REGISTROS

**REPÚBLICA DE EL SALVADOR**  
**CENTRO NACIONAL DE REGISTROS**  
**REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS**  
**CERTIFICACIÓN EXTRACTADA**

**Número de Solicitud: 05202500019295**

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 30281818-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 17724.56 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en PORCION A, COMPLEJO TUSCANIA KM 16 Y MEDIO CARRETERA AL PUERTO DE LA LIBERTAD, FINCA SAN ANTONIO, correspondiente a la ubicación geográfica de ZARAGOZA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. FONDO DE TITULARIZACION DE INMUEBLES HENCORP VALORES TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK CERO UNO - FTIHVTB CERO UNO 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 \*\*\* 11,481,090.00 Dólares, equivalentes a 100,459,537.50 Colones \*\*\*. para un Plazo de 180 (Meses), la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 27/03/2020, con Grado de PRIMERA HIP. ABIERTA Notario/Funcionario BARRIOS HERRERA, GERARDO MIGUEL. Bajo el asiento de Inscripción número 10 de Matrícula 30281818-00000

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 Nelson Edgardo Quevedo Moreno, 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 10:50:57, del día nueve de junio de dos mil veinticinco .

Derechos: \$ 8.86





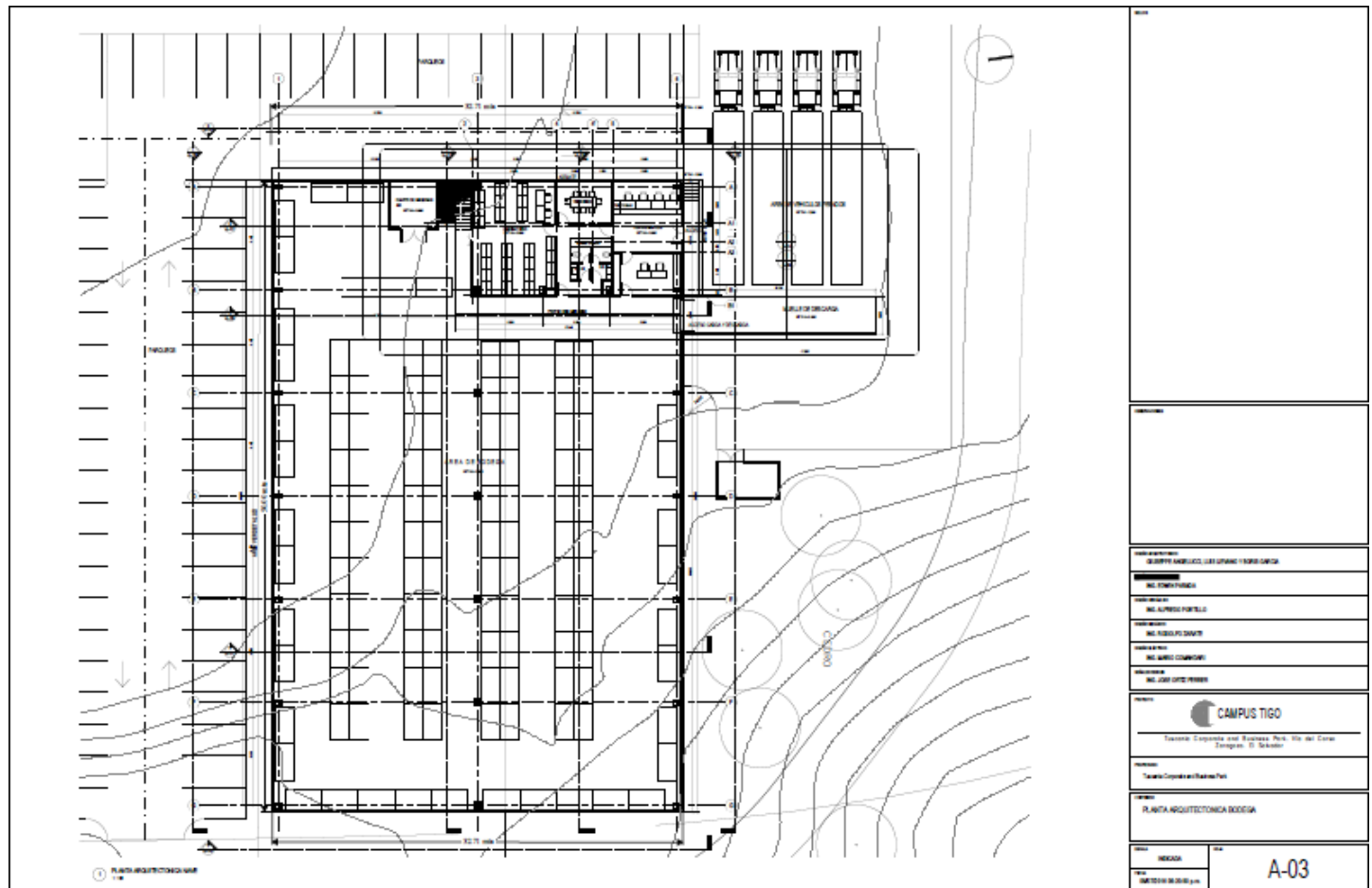








M. Planta Arquitectónica de Bodega



Valor real para bienes reales

N. Registro Fotográfico



Fachada Norte Edificio Corporativo



Fachada Sur Oriente Edificio Corporativo



Caseta de Recepción



Fachada de Ascensores



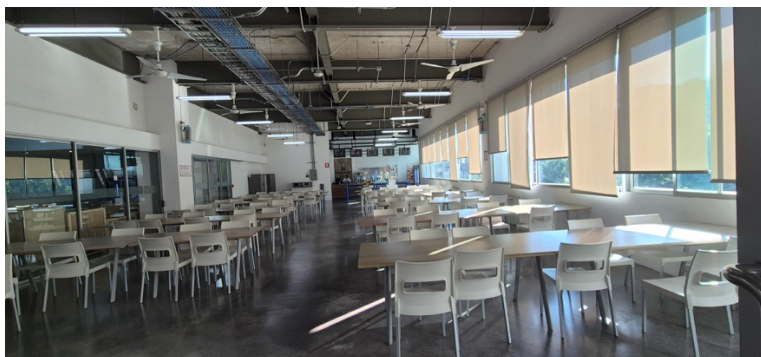
Detalle de Cubierta, tragaluz y Sala de Máquinas



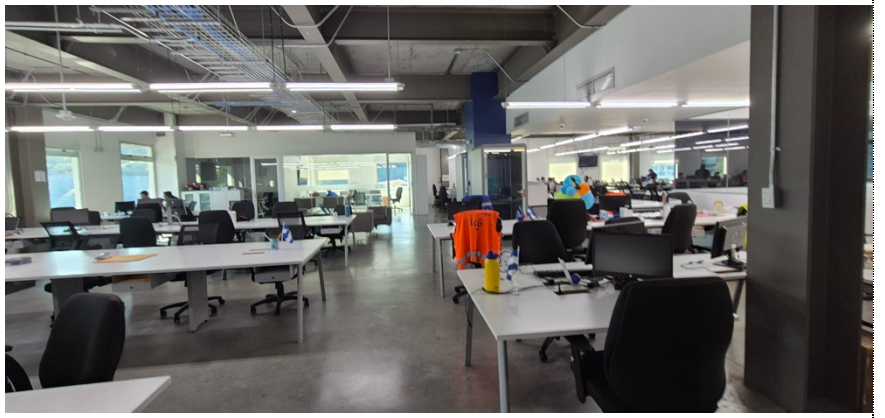
Terraza



Vestíbulo Central



Cafeteria



Área de Trabajo



Servicios Sanitarios Tipo



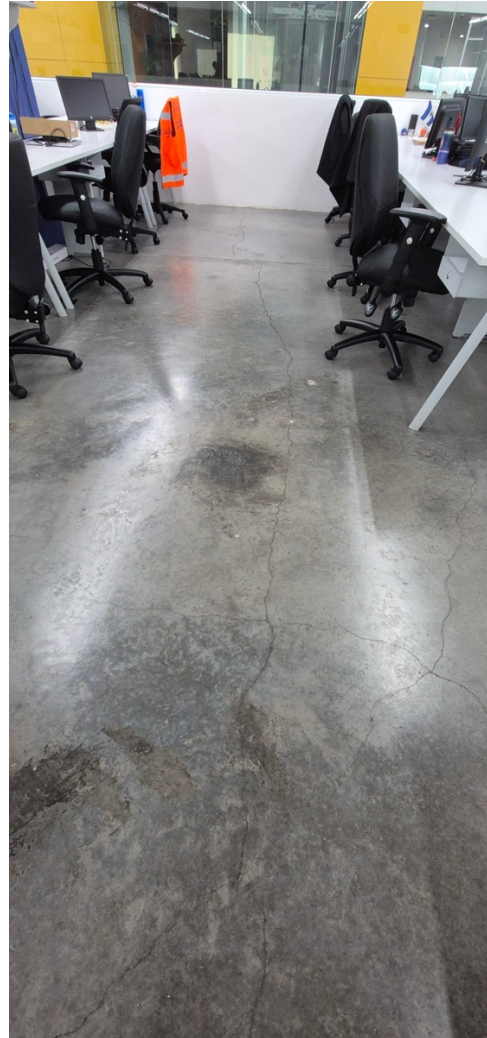
Área Verde  
Lindero Oriente



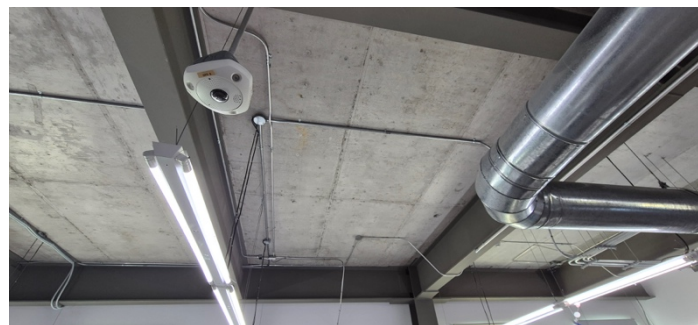
Agrietamiento Superficial  
Nivel 5



Vista Inferior Losa  
Nivel 5  
Sin daños



Agrietamiento Superficial  
Nivel 4



Vista Inferior Losa Nivel 4  
Sin daños



Fachada Poniente - Bodega



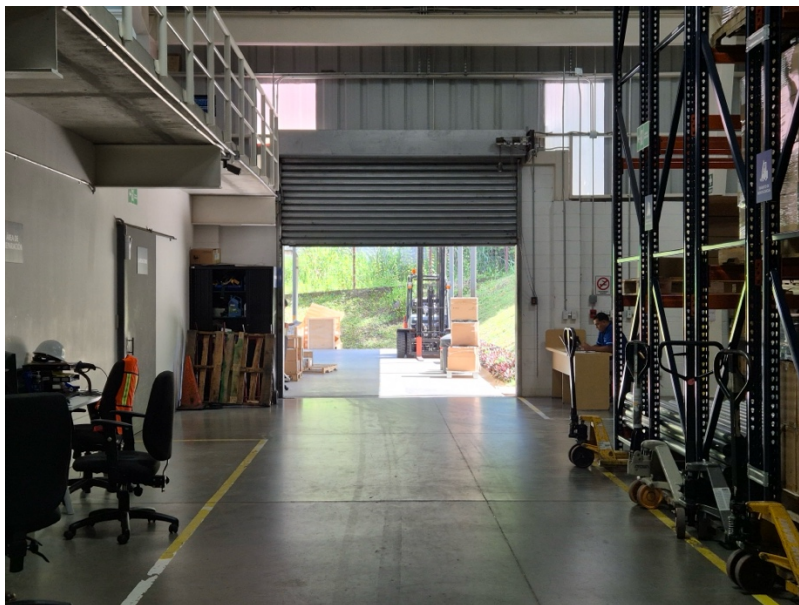
Área de Carga y Descarga



Interior de Bodega



Estructuras de Techo



Área de Carga Interna



Mezanine



Muelle de Carga



Bodega Fachada Sur



Vista Bulevar



Valor real para bienes reales

Laguna de Oxidación -Tratamiento

## O. Conceptos sobre Valor

El siguiente Glosario incluye algunos de los conceptos vertidos en el presente Estudio de Valor y se ha elaborado para apoyar al solicitante en la comprensión profunda del trabajo efectuado.

### COSTO

El costo de fabricación del bien incluye los costos directos de mano de obra, materiales, intangibles (diseño y creatividad de autor) más sus costos indirectos. (Gastos de administración e impuestos).

### PRECIO

Representa la cantidad monetaria que determinado comprador acepta pagar y que determinado vendedor está dispuesto a aceptar como pago, de conformidad con las condiciones de la operación.

### VALOR

En un momento determinado representa el valor monetario más probable de un activo mueble para compradores y vendedores.

### VALOR DE MERCADO

El precio más probable que una propiedad debiese tener en un Mercado competitivo y abierto bajo todas las condiciones que se requieran para que se dé una venta justa, en la cual tanto el comprador como el vendedor están actuando prudentemente, con conocimiento y asumiendo que el precio no ha sido afectado por ningún tipo de estímulo indebido.

### INMUEBLE GENERADOR DE INGRESO

Es una propiedad cuyo propósito principal es producir ingresos, usualmente provenientes de rentas o de las utilidades de los negocios que en ellas operan de manera que pueda ser atribuible un valor a las mismas.

### VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (VRN):

Valor del bien analizado al costo estimado de un bien nuevo equivalente, sin ser necesariamente idéntico, que pueda prestar un servicio igual o similar al que presta el bien valorado, a precios de la fecha en que se elabore un dictamen o avalúo.

### VALOR NETO DE REPOSICIÓN (VNR):

Valor que tiene un bien expresado en términos monetarios a la fecha de un dictamen, en base a las condiciones en que se encuentre de acuerdo con la edad, estado de conservación y grado de obsolescencia respecto a otros bienes similares más avanzados. O sea, luego de aplicarle los deméritos correspondientes por concepto de depreciación física y tecnológica.

#### VALOR DE CAPITALIZACIÓN:

Es el valor presente a la fecha del dictamen, expresado en términos monetarios, de los beneficios futuros que se esperan recibir por la posesión de un bien durante la vida económica productiva.

#### DEPRECIACIÓN

La depreciación definida como el descenso o pérdida de valor de un bien, debido al uso, deterioro u obsolescencia, tiene gran importancia en la estimación del Valor Neto de Reposición de un inmueble por el enfoque del costo.

Las causas de la depreciación comúnmente se clasifican en causas de origen físico (desgaste, estado de conservación) y causas funcionales (desaprovechamiento, obsolescencia, etc.)

Existen varios métodos utilizados para utilizados para calcular la depreciación entre los que podemos mencionar: método de la línea recta, fórmula de Kuentzle y el Método de Ross.

#### MÉTODO DE MERCADO U HOMOLOGACIÓN

La homologación es aquel proceso en base al cual se pretende hacer comparables dos o más bienes que por sus características son parecidos, pero no idénticos, para que con base en los datos de mercado, obtenidos respecto a uno de ellos (comparables), pueda llegar una conclusión respecto al valor del bien analizado (sujeto).

#### VALOR RECOMENDADO

La definición de este monto se refiere a la consideración de los valuadores para emitir una opinión de valor más allá del resultado aritmético, esto supone además de la integración de los valores individuales obtenidos para terreno, construcciones y equipos, la opinión versada del equipo de trabajo respecto al valor final.

#### FACTORES DE HOMOLOGACIÓN UTILIZADOS

Pendiente Negativa

$$FS = 1 - \frac{2}{3} s$$

Área

$$FA = \frac{Alt}{Als} + 0.75$$