

MARIO RAFAEL SERRANO SARAVIA - ARQUITECTO - PERITO VALUADOR
INFORME DE VALUACION

FECHA DE VALÚO: San Salvador, 05 de octubre de 2019. EXP. No. 05-10-19 CUMBRES

SOLICITANTE: MULTIACTIVIDADES CONEXAS, S.A. DE C.V.
 PROPIETARIO: MULTIACTIVIDADES CONEXAS, S.A. DE C.V.
 UBICACIÓN: URBANIZACIÓN CUMBRES DE CUSCATLÁN, LOTE # 19 DEL POL. "Y-UNO" SENDA TEOTL, ANTIGUO CUSCATLÁN, LA LIBERTAD.
 NATURALEZA DEL INMUEBLE: Urbano
 USO ACTUAL: RESIDENCIA (100% DESHABITADA)
 INFLUENCIAS URBANAS:

La propiedad valuada esta ubicada en una zona residencial con Complejos habitacionales privados y el desarrollo de Urbanizaciones como: Cumbres de la Esmeralda, Lomas de San Francisco e inclusive el centro de Antiguo Cuscatlán. En las cercanías se encuentra el Complejo Deportivo de ANDA, Universidades como la Universidad Albert Einstein, José Simeón Cañas y el Centro de Estudios de Postgrados de la Universidad Don Bosco.
 El acceso principal a la propiedad es la Calle Cumbres de Cuscatlán y la Senda Teotl esta ubicada sobre la Av. Teotl, zona no privada pero con vigilancia. Los niveles delincuenciales en la zona son bajos pero por no encontrarse en una zona privada la exposición a la delincuencia es mayor. No se tuvo conocimiento de estudios ambientales que destaquen factores negativos.

PROPIETARIOS: MULTIACTIVIDADES CONEXAS, S.A. DE C.V.
 INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO: No. 91 LIBRO 2820 REGISTRO DE LA PROPIEDAD
 GRAVAMEN: Sin información
 SERVIDUMBRES: No tiene **ÁREA ÚTIL DEL TERRENO:** 100%
 Linderos S/Escritura NTE. 15.00 SUR 15.00 OTE. 45.00 PTE. 45.00
 Linderos S/Medida de Campo NTE. 15.00 SUR 11.00, 0.20, 4.00 OTE. 45.15 PTE. 44.95
 Área Según Registro 675.00 M2 EQUIVALENTE A 965.79 V2
 ÁREA TERRENO S/MEDIDA: 676.64 M2 EQUIVALENTE A 968.14 V2
 FORMA DE TERRENO: RECTANGULAR X TRAPECIO IRREGULAR
 TOPOGRAFÍA DE TERRENO (%): PLANO (en terrazas) 100 INCLINADO QUEBRADO

ZONA DE UBICACIÓN	CATEGORÍA			SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA	NO HAY	ESTADO		
	1a.	2a.	3a.			B	R	M
HABITACIONAL	X			AGUA POTABLE		X		
COMERCIAL				ALCANTARILLADO		X		
INDUSTRIAL				COLECTORES DE AGUAS LLUVIAS		X		
RECREATIVO				FOSA SÉPTICA				
SUBURBANA				ENERGÍA ELÉCTRICA (110 VOL.)		X		
AGRÍCOLA				ENERGÍA ELÉCTRICA (220 VOL.)		X		
CALLES DE ACCESO	ESTADO			ALUMBRADO PUBLICO		X		
	B	R	M	TELÉFONO		X		
ASFALTO (VEHICULAR)	X			ACERAS		X		
CONCRETO				CORDONES		X		
ADOQUÍN				CUNETAS		X		
PIEDRA				TRANSPORTE PUBLICO			X	
BALASTRO				SERVICIO PRIVADO DE VIGILANCIA		X		
TIERRA				OTROS Cable e Internet		X		

SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN	ESTADO			TIPO DE CONSTRUCCION	
	B	R	M		
MIXTO				PEQUEÑA RESIDENCIA	OFICINA
BLOQUE DE CONCRETO	X			MEDIANA RESIDENCIA	LOCAL COMERCIAL
CONCRETO MOLDEADO				GRAN RESIDENCIA	X LOCAL INDUSTRIAL
BAHAREQUE				CONDOMINIO VERT.	GRANJA AVÍCOLA
ADOBE				CONDOMINIO HORIZ.	BODEGAS
OTROS				APARTAMENTO	HOSPEDAJE



CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

No. DE PLANTAS	<u>2</u>	EDAD DE LA CONST. (AÑOS)	<u>19</u>	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	<u>441.26</u>	<u>M2</u>
CONSTRUCCIÓN:	<u>NUEVA</u>	<u>EN PROCESO</u>	<u>EXISTENTE</u>	<u>X</u>	<u>NO EXISTE</u>	
ESTADO:	<u>Regular (0.9191)</u>	VIDA ÚTIL TOTAL	<u>80</u>	años	VIDA ÚTIL REMANENTE	<u>68</u> años

INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS	ESTADO			ESPACIOS Y AMBIENTES			
	B	R	M	PRIMERA PLANTA		SEGUNDA PLANTA	
MUROS	X			ENTRADA	1	SALA DE ESTAR	1
TAPIALES	X			SALA	2	DORMITORIOS	3
CERCOS				COMEDOR	1	BAÑOS COMPARTIDOS	1
DEFENSAS METÁLICAS	X			COCINA	1	BAÑOS PRIVADOS	2
VERJAS				BAÑO SOCIAL	1	TERRAZAS TECHADAS	2
ENREJADOS		X		TERRAZA	2	TERRAZAS SIN TECHAR	1
RAZOR				ÁREA DE SERVICIO	1	TENEDERO	1
CLOSETS	X			DORMITORIOS	1	PASILLO	1
PANTRY	X			BAÑOS	1		
OTROS				JARDINES	2		

MATERIALES DE CONSTRUCCION Y ACABADOS				
RUBRO	DESCRIPCION	ESTADO		
		B	R	M
PAREDES	Sistema mixto de bloque de concreto	X		
TECHOS	Lámina de fibrocemento tipo duralita	X		
ESTRUCTURA DE TECHO	Polín metálico de celosía	X		
ENTREPISOS	Losa de Concreto (texturizada)	X		
VENTANAS	Marco de aluminio y Celosía de vidrio y Francesa	X		
PUERTAS	Metálicas, Plywood, Aluminio/vidrio y Madera.		X	
CIELO FALSO	Losetas de fibrocemento con suspensión de madera.		X	
PISOS	Mármol tipo paladiano, colonial, cerámica, concreto y loseta de barro.	X		
REVESTIMIENTOS	Paredes repelladas afinadas y pintadas.		X	
ACABADOS ESPECIALES	Enchapes en baños, muebles de cocina y dormitorio de madera.	X		

ARTEFACTOS SANITARIOS Y EQUIPAMIENTO				
ARTEFACTOS SANITARIOS			EQUIPAMIENTO	
INODORO ECONÓMICO		UNIDADES	CISTERNA (M3)	X
INODORO STANDARD	6	UNIDADES	CALENTADOR DE AGUA	1
INODORO ESPECIAL		UNIDADES	LÁMPARAS Y VENTILADORES	X
LAVAMANOS	6	UNIDADES	AIRE ACONDICIONADO (Mini Split)	
BIDET	2	UNIDADES	SISTEMA DE SEGURIDAD (alarmas)	
TINA	X	UNIDADES	PLANTA DE EMERGENCIA	
JACUZZI		UNIDADES	ELEVADOR	
OTROS (Pila y Lavadero)	X	UNIDADES	OTROS (RAZZOR)	

OBSERVACIONES SOBRE LA CONSTRUCCION

La construcción es de sistema mixto de bloque de concreto, desarrollada en 2 niveles. En primer nivel principal se encuentra: la entrada, ante-sala, estudio, baño social, sala principal con terraza, tipo balcón, comedor, cocina, terraza principal, 2 bodegas, un dormitorio con vestidor y baño privado (construcción un nivel techada con losa) jardín interno y área de servicio completo, incluyendo área de lavar y oficios. Bajo la sala principal y una de las terrazas se encuentra la cochera techada y a ese mismo nivel un amplio jardín externo. Por la topografía del terreno las construcciones se han desarrollado en diferentes terrazas en donde hay medios niveles.

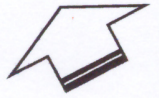
En el segundo nivel se encuentra: La sala de estar, dos dormitorios con baños privados y otro más con baño compartido. Desde la sala de estar hay un pasillo que conduce a dos dormitorios y a una terraza, tipo balcón con vista al jardín exterior. Dos de los dormitorios tienen acceso a otra terraza-balcón con vista al jardín interior. A este mismo nivel, pero con accesos independientes, están: el tendedero y una terraza que es el techo del dormitorio con baño del primer nivel. La propiedad actualmente está sin habitar y su estado de conservación en general es Regular. Se observó problemas de humedad en paredes, puertas deterioradas y cielos falsos manchados por filtraciones de aguas lluvias. Los tapias, muros, circulaciones internas, gradas exteriores y cisterna se están considerando como obras complementarias.

No se realizaron pruebas de laboratorio de suelos ni de esfuerzo de estructuras, por lo que no se es responsable por daños ocultos que no se observan a simple vista.

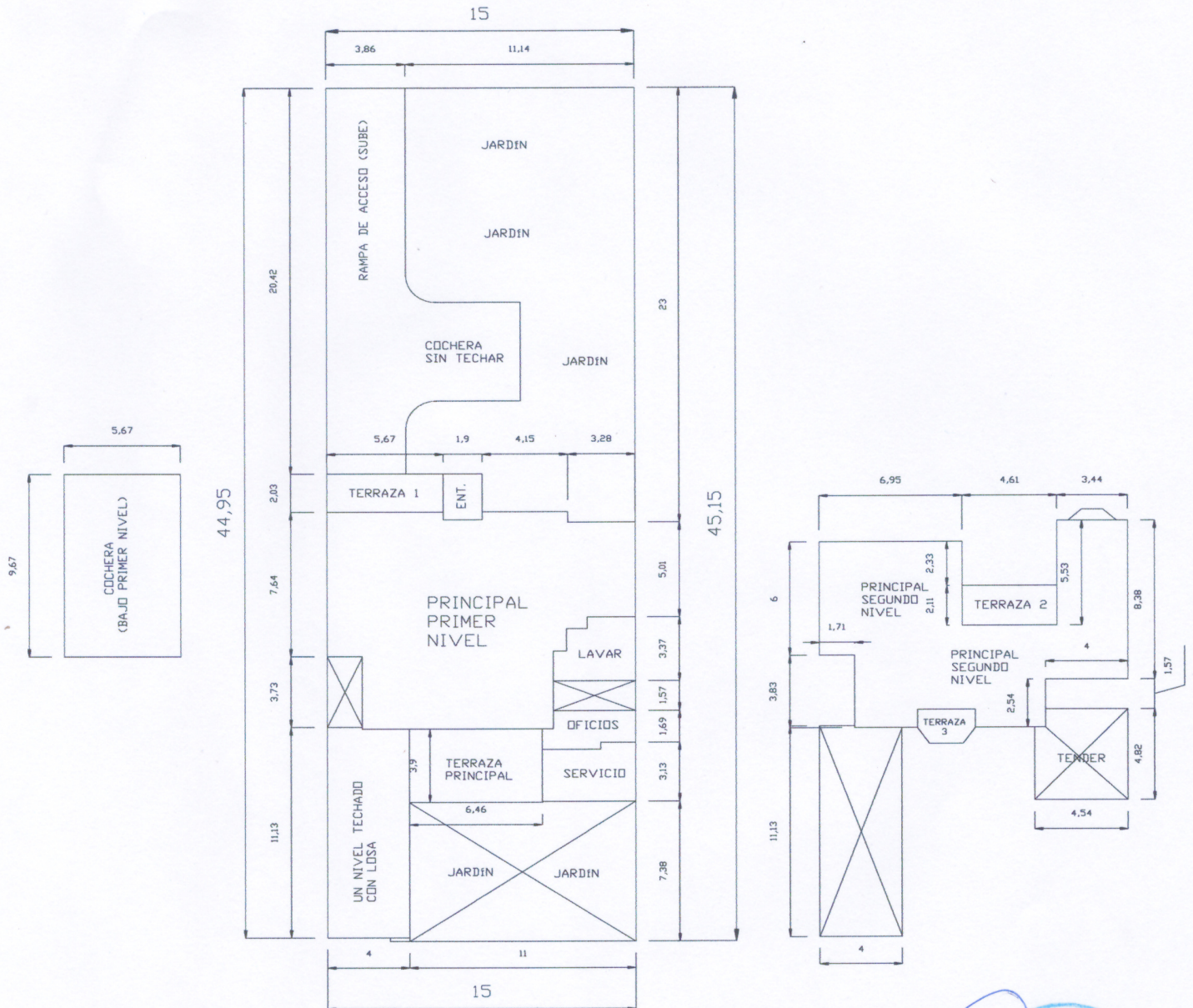


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

SIN ESCALA



SENDA TEOTL



CROQUIS DE UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD

SIN ESCALA

