

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 | <u>6</u> | UNIDADES | CALENTADOR DE AGUA | 1 |
| INODORO ESPECIAL | | UNIDADES | LÁMPARAS Y VENTILADORES | X |
| LAVAMANOS | <u>6</u> | UNIDADES | AIRE ACONDICIONADO (Mini Split) | |
| BIDET | <u>2</u> | 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.

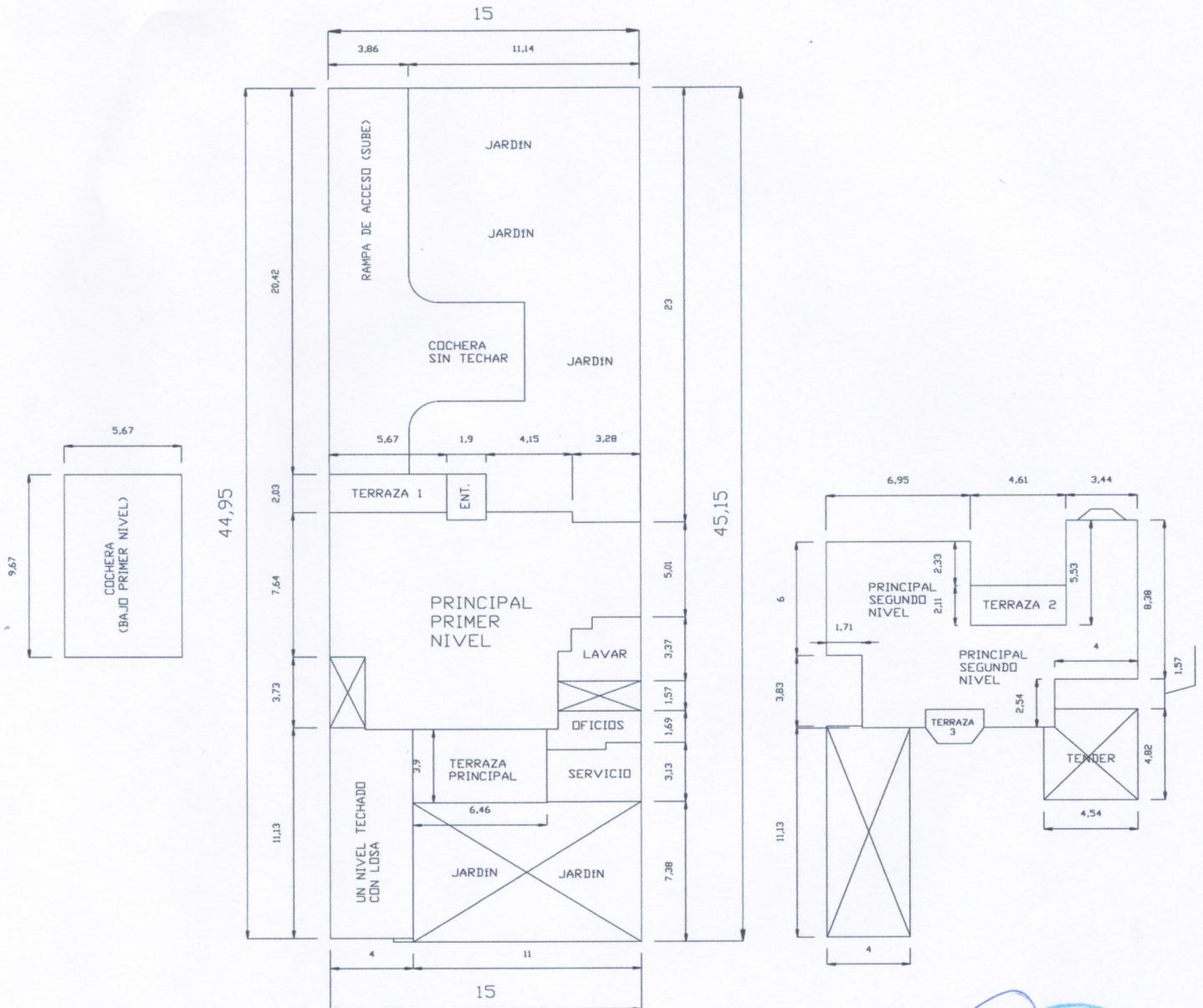


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN

SIN ESCALA



SENDA TEOTL



CROQUIS DE UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD

SIN ESCALA

