

Ficha Técnica de Propiedad - Uso Comercial / Hostal

Condiciones de Venta

- Precio de Lista: \$550,000
- Inclusiones: Todo el mobiliario existente y permisos vigentes para operar el establecimiento como hotel o alojamiento.
- Trámite Legal: Opción de escrituras de compraventa a bajo costo si se gestiona con el abogado de los propietarios.

Datos Generales y Legales

- Ubicación: Barrio Concepción, 12 Avenida Norte, casa número 218, entre Calle Concepción y Primera Calle Poniente, San Salvador.
- Vocación de Uso: Comercial (ideal para hostel, hotel boutique o alquiler por habitaciones).

Dimensiones y Características Constructivas

- Área del Terreno: 287.90 m² (411.93 v²)
- Área de Construcción: 440.43 m²
- Antigüedad de la Edificación: 40 años
- Estado General: Calificado en estado Bueno/Óptimo, con acabados medios y buen nivel de mantenimiento.
- Sistema Constructivo: Sistema mixto con paredes de ladrillo de obra, entresijos con plafón de concreto y techos de lámina de fibrolit sobre estructura metálica.

Distribución por Niveles

- **Primer Nivel (104.72 m²):** Cochera para 1 vehículo, sala, cocina, 4 dormitorios, 2 áreas de baño, jardín interno, patio y jardín exterior.
- **Segundo Nivel:** Dividido en bloques independientes (138.09 m² y 73.52 m²), albergando 1 oficina, 5 dormitorios, área de oficinas, patio central y 3 áreas de baño.
- **Tercer Nivel (45.24 m²):** 2 dormitorios, 1 área de baño, área de oficinas y terraza/azotea abierta con vistas panorámicas al Cerro San Jacinto y cúpula de la Iglesia El Rosario.
- **Capacidad Total:** 14 habitaciones potenciales (sumando divisiones en áreas por intervenir) + 1 oficina.
- **Instalaciones Sanitarias Documentadas:** 4 baños privados y 3 baños compartidos.

Valúo Pericial (Diciembre 2025)

- Valor estimado por rentabilidad (método de renta de mercado): \$510,000.00
- Valor por método de costo de reposición depreciado: \$344,691.75
- Valor estimado de las construcciones (fines asegurables): \$330,322.50

¿Buscas maximizar el retorno de inversión con una propiedad comercial lista para operar? Contáctanos hoy mismo para agendar un recorrido por este inmueble.



Margarita de Gutiérrez y Randall Ernesto Gutiérrez Arce

Your Choice Real Estate

 +503 77460497

 +503 70181111

 www.yourchoicesv.com