

HOTEL BOUTIQUE · ALOJAMIENTO TEMPORAL
VENTA

Casa en Colonia Escalón

Oportunidad de conversión a hotel boutique.

Calle José Cecilio del Valle #5654

San Salvador, El Salvador

\$835,000

Precio final según valúo y mejoras comprobadas.


5

Llaves ensuete

585 m²

Construcción

490 m²

 Terreno (700 v²)

6

 Parques
huéspedes

3

Niveles

7

Baños


JARDÍN

LOBBY · SALA

COCINA

SUITE

Residencia de alto nivel en Colonia Escalón, apta para operar como hotel boutique.

Descripción del inmueble

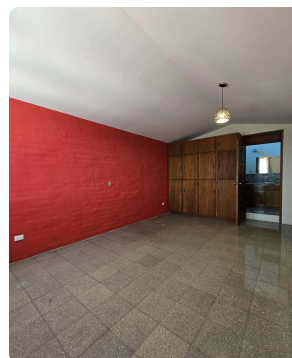
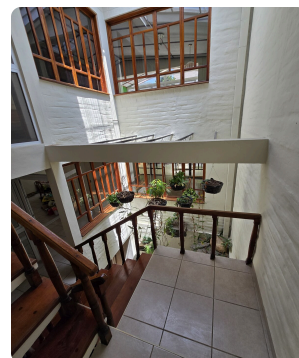
Imponente residencia de 3 niveles sobre Calle José Cecilio del Valle, una de las direcciones más consolidadas de la Colonia Escalón, a metros del Paseo General Escalón y del Redondel Masferrer. Su ubicación reúne demanda de negocios, turismo y eventos, el perfil idóneo para un hotel boutique.

Ofrece 5 habitaciones, cada una con baño propio, lo que permite habilitar 5 llaves ensuite con intervención mínima. Una de ellas ya funciona como unidad independiente de 56 m², con acceso directo desde la calle, ideal como recepción, lobby o suite de planta baja para huéspedes con movilidad reducida.

Cocina tipo isla con tableros de granito, lista para servicio de desayuno. Jardín privado con estanque, terrazas escalonadas y vistas al skyline de San Salvador, espacios naturales para desayunador al aire libre, lounge o eventos. Cochera techada para 6 vehículos con portón eléctrico y sistema fotovoltaico Huawei instalado y operativo, que reduce el costo fijo de energía.

Especificaciones técnicas

Dirección	Calle J.C. del Valle #5654, San Salvador.
Colonia	Escalón · San Salvador Centro.
Área de terreno	490 m ² (700 v ²) · frente 10 m, fondo 49 m.
Área construida	585.45 m ² · 3 niveles.
Llaves potenciales	5 habitaciones, cada una con baño propio (una con acceso independiente).
Baños	7 completos.
Cocina	Equipada · tipo isla · tableros de granito.
Áreas comunes	Jardín con estanque · terraza techada · vistas al skyline.
Estacionamiento	Cochera techada · 6 parqueos · portón eléctrico.
Energía solar	Huawei 3.6 kWp · 8 paneles Longi Solar · batería 5 kWh.
Servicios	Energía 110V y 220V · cisterna 15 m ³ .
Uso actual	Residencial / profesional.



Ubicación y demanda hotelera

- Sobre Calle José Cecilio del Valle, zona residencial y comercial premium.
- A metros del Paseo General Escalón y del Redondel Masferrer.
- 5 minutos de Multiplaza, La Gran Vía y Galerías.
- Entorno con restaurantes, bancos, embajadas y comercio de alto perfil.
- Demanda de viajeros de negocios, turismo médico y eventos.
- Zona segura y consolidada, con alta plusvalía y flujo constante.

Resumen de valores

Valúo oficial de mercado

ESTARVALÚOS EL SALVADOR, S.A. de C.V.

Perito: Ing. Luis David Ayala Barrera, M.Sc. · Fecha efectiva: 25 de octubre de 2025.

Enfoque de comparación de mercado (IVS) · factor de comercialización 1.16.

\$815,000

Valor de mercado

Comparables homologados del valúo

Comparable 3		\$773,087
Valor promedio homologado		\$815,079
Comparable 1		\$821,597
Comparable 2		\$850,552
Precio final		\$835,000

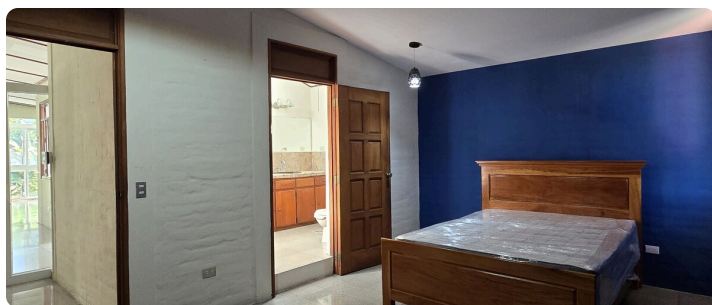
Precio final

Valúo oficial de mercado	\$815,000.00
--------------------------	--------------

Mejora comprobada: sistema fotovoltaico Huawei (cotización INVERLEC, con IVA)	+\$16,041.89
---	--------------

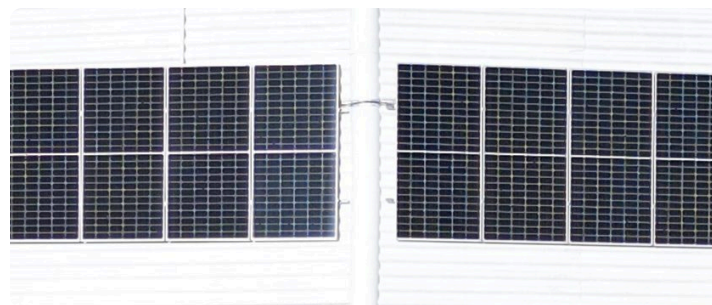
Precio final según valúo y mejoras comprobadas	\$835,000
---	------------------

El precio final se ubica dentro del rango de comparables del valúo y por debajo del comparable más alto. La banda de negociación es confidencial y se maneja de forma directa con el interesado.



Potencial de operación hotelera

- 5 llaves ensuite listas: cada habitación ya cuenta con baño propio, con capex de conversión mínimo.
- Planta baja con acceso independiente para recepción, lobby y desayuno, sin cruzar zonas privadas.
- Cocina de isla lista para servicio de desayuno, sello del segmento boutique.
- Jardín, estanque y terrazas: amenidades con alto valor visual para reservas directas y OTA.



Autonomía energética y parqueo

3.6 kWp	8 paneles	Huawei	Batería 5 kWh
---------	-----------	--------	---------------

- Sistema fotovoltaico Huawei operativo, con ahorro directo en el costo fijo de energía.
- Generación estimada ~5,100 kWh al año, con ahorro aproximado de \$2,451 anuales.
- 6 parqueos techados con portón eléctrico, diferenciador frente a la oferta boutique de la zona.
- Cisterna de 15 m³, reserva de agua para continuidad del servicio.

Usos potenciales

Hotel boutique · Aparta-hotel · Hostal premium · Alojamiento temporal tipo Airbnb.

Comercialización

6 a 12 meses (según valúo).

La distribución en 5 llaves ensuite, la cocina lista para desayuno y el parqueo techado permiten iniciar operación boutique con inversión acotada.