



# Consultores en Avalúos, S. A.

Calzada Agullar Batres 45-54, Zona 11, Oficina 220 Oficinas Empresariales Monte María  
Teléfonos 24790386 - 24790387 telefax: 24773930 Guatemala, C. A. 01011

## INFORME DE AVALUO COMERCIAL

Solicitante:	SR. CHRISTIAN GALLARDO
Propietario:	INVERSIONES FITUS, SOCIEDAD ANONIMA
Nombre de la propiedad:	“CAMELIAS 14”
Ubicación:	Km 15.5 carretera a El Salvador, Santa Catarina Pinula
Localización geográfica:	N 14° 33' 25" O 90° 26' 59"
Municipio:	Santa Catarina Pinula
Departamento:	Guatemala
Altura sobre el mar:	1,890 metros
Fecha de Inspección:	20 de junio 2,024

### DATOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Casa Camelias 14, se encuentra integrada por una finca y se identifica así:

1- Finca No. 93 folio 93 y libro 861E de Guatemala

( Las fincas anteriores se encuentran libres de anotaciones preventivas y gravámenes hipotecarios, como consta en las Hojas de consultas Electronicas exendidas por el registro General de la Propiedad)

### AREA REGISTRADA

Finca No. 93 697.50 m2 ( extensión terreno )



# Consultores en Avalúos, S. A.

Calzada Aguilar Batres 45-54, Zona 11, Oficina 220 Oficinas Empresariales Monte María  
Teléfonos 24790386 - 24790387 telefax: 24773930 Guatemala, C. A. 01011

## AREA FISICA

Para los efectos del presente avalúo se tomo como base el área registrada.

## AREA A VALUAR

1- FINCA NO. 93

## COLINDANCIAS ACTUALES

Las que señala el Registro General de la Propiedad

## CARACTERISTICAS GENRALES

La vivienda se encuentra ubicado dentro de un sector Residencial exclusivo con urbanización completa, consiste en: Calles pavimentadas, banquetas, bordillos, servicio de energía eléctrica, servicio de agua potable, servicios telefónicos, drenajes de aguas negras y pluviales, servicio de seguridad, doble acceso al proyecto y seguridad individual en cada condominio interno.

## UBICACIÓN:

Residencias Concepción se encuentra ubicado en el sector Noroeste de la ciudad de Guatemala del departamento de Santa Catarina Pinula, es un sector con desarrollos habitacionales y comerciales tipo alta y de lujo.

## Vías de comunicación y acceso:

2 accesos, por km 15.5 parte trasera del centro comercial Condado Concepción y siguiente acceso por calle "EL Manzano"

## Medidas de Seguridad:

Tanto el acceso peatonal, como el vehicular al residencial se encuentran regulados por garitas de seguridad.



# Consultores en Avalúos, S. A.

Calzada Aguilar Batres 45-54, Zona 11, Oficina 220 Oficinas Empresariales Monte María  
Teléfonos 24790386 - 24790387 telefax: 24773930 Guatemala, C. A. 01011

## ELEMENTOS DE CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA

Estructuras:	Concreto reforzado
Paredes:	Mixto de block y ladrillo con zócalos de madera y tabicación de tablayeso.
Techo:	Losa de Concreto
Entrepiso:	Losas de Concreto
Cielos:	Concreto con tablayeso Con elementos decorativos
Pisos:	Laminados de madera y Ceramicos
Ventaneria:	Marcos de aluminio con vidrios.
Puertas:	Madera
Instalación electrica:	moderna y oculta
Instalaciones sanitarias:	importada, buena calidad.

## DISTRIBUCION FUNCIONAL:

6 parqueos, cuarto de servicio, ingreso a sala visita, vinera, cuarto de visita con baño, gradas para acceso a estudio, sala, baño visitas, segundo ingreso, balcón y sala, luego comedor, jardin, cocina, lavandería, alacena, hall para servicios y accesos. Tercer planta para 4 habitaciones completas con closets y baños independientes, 2 balcones, sala de entretenimiento y 2 closets de blancos.



# **Consultores en Avalúos, S. A.**

Calzada Aguilar Batres 45-54, Zona 11, Oficina 220 Oficinas Empresariales Monte María  
Teléfonos 24790386 - 24790387 telefax: 24773930 Guatemala, C. A. 01011

## **FACTORES DE ESTIMACION**

**Para la asignación de valor de la unidad en el condominio se considero su ubicación en sector residencial exclusivo, características y desarrollo del sector, elementos de urbanización, elementos de construcción de la vivienda, tipo de acabados, mejoras efectuadas por el propietario, extensión superficial analizada, estado general observado, y valores comercial en el mercado de bienes raíces.**

**Goza de áreas comunes entre ellos: bosque privado, caminamientos, gimnasio, áreas para eventos, cancha deportiva para basket ball, parqueos para visitas y juegos para niños.**



# Consultores en Avalúos, S. A.

Calzada Aguilar Batres 45-54, Zona 11, Oficina 220 Oficinas Empresariales Monte María  
Teléfonos 24790386 - 24790387 telefax: 24773930 Guatemala, C. A. 01011

## AVALUO

### UNIDAD EN CONDOMINIO

Casa Camelias 14

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES Q. 7,957,125.00

### RESUMEN:

VALOR DEL TERRENO Q 1,570,300.35

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES Q 7,957,125.00

VALOR TOTAL Q 9,527,425.35

VALOR REDONDEADO: Q 9,527,000.00

### CONCLUSIÓN:

A JUICIO DEL SUSCRITO VALUADOR EL  
INMUEBLE ANTERIORMENTE DESCRITO  
TIENE UN *VALOR COMERCIAL* DE:

Q 9,527,000.00

ORIGINAL 5/7

Consultores en Avalúos, S.A.  
CONAVSA

  
Manuel Ambrosio Chang Estrada  
VALUADOR DE BIENES INMUEBLES  
URBANOS, RURALES E INDUSTRIALES