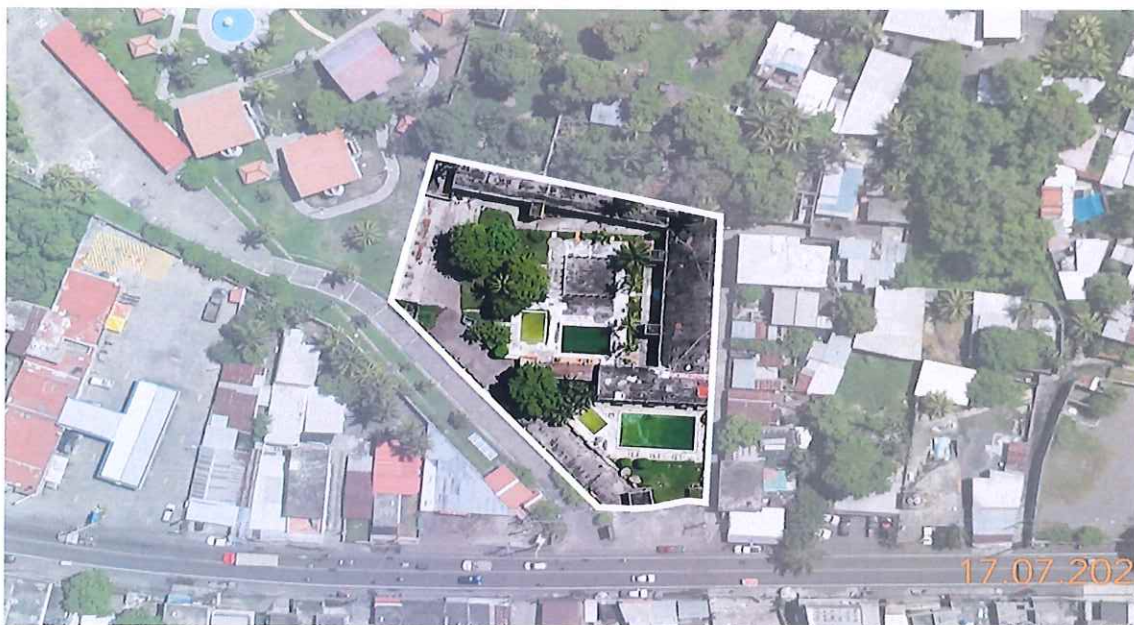




INFORME DE AVALUO No. 39183

Inmueble ubicado en: Primer callejón número 7 Barrio La Arenera, municipio de San José, departamento de Escauintla.

**AINCO****AVALUOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.A.**

3a. AVENIDA 11-27, ZONA 9, GUATEMALA, C.A. 01009 • PBX: 2387-2823

INFORME DE VALUACIÓN COMERCIAL

No. 39183

1. **Solicitante:** ALEJANDRO ALVAREZ.
2. **Dirección del inmueble a valuar:**
 - 2.1. **Registral:** finca rústica consistente en Lote de terreno en barrio la arenera uno, callejón lote 7, Apartamento A, zona cero, ubicada en el municipio de San José, departamento de Escuintla.
 - 2.2. **Física:** Inmueble ubicado en: Primer callejón número 7 Barrio La Arenera, municipio de San José, departamento de Escuintla.
 - 2.3. **Localización geográfica:**

Latitud	13°55'44.15"N
Longitud	90°49'3.24"O
3. **Fecha de Inspección:** 17 de julio de 2025
Inmueble mostrado por: Vito Hugo Enríques.
4. **Registro de la Propiedad Inmueble:**

Finca	Folio	Libro	Área registrada
1297	297	423E de Escuintla	3,137.67 m2 = 4,490.48 v2

Se adjuntan hojas electrónicas obtenidas vía internet de la página Web del Registro General de la Propiedad, de fecha 25 de julio de 2025.
- 4.2. **Propietario:** INMOBILIARIA BESHARA, SOCIEDAD ANÓNIMA
- 4.3. **Servidumbres:** No tiene.
- 4.4. **Anotaciones preventivas:** No tiene.
- 4.5. **Gravámenes hipotecarios:** No tiene.
5. **Medidas practicadas:** se tuvo a la vista el plano de partición voluntaria, obtenido del registro de la propiedad, elaborado por el Ing. Agr. Vito Manuel Veliz Enríquez, Colegiado No. 3662, con fecha de octubre de 2024, el cual indica un área de:
3,137.67 m2 = 4,490.48 v2

**AINCO****AVALUOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.A.**

3a. AVENIDA 11-27, ZONA 9, GUATEMALA, C.A. 01009 • PBX: 2387-2823

6. Confrontación del área registrada con la realidad y medidas practicadas:

Se comprobó su ubicación, área, medidas perimetrales, rumbos y colindancias, siendo coincidentes con las indicadas en el Registro General de la Propiedad.

7. Área a valorar: La Registrada
3,137.67 m² = 4,490.48 v²

8. Plano y ubicación: Ver adjuntos.

9. Colindancias actuales:

Norte: 54.68 metros con propiedades particulares.
Sur: 3 segmentos de línea recta de: 2.93 metros, 10.83 metros, 5.45 metros con Carretera CA9-A.
Oriente: 61.26 metros con Propiedades particulares y calle de por medio.
Poniente: 2 segmentos de línea recta de 58.82 metros y 30.95 metros con Centro Recreativo EEGSA.

10. Características del sector:

El inmueble se localiza en el Primer callejón número 7 del Barrio La Arena, dentro del área urbana del municipio de San José, departamento de Escuintla, específicamente en el sector conocido como Colonia El Progreso, con proximidad inmediata a la carretera CA-9A y al área comercial y portuaria de Puerto San José y Puerto Quetzal.

Este sector presenta características predominantemente residenciales y comerciales, con acceso cercano a servicios básicos, comercio, recreación y actividades portuarias. Se observa un entorno de alta densidad poblacional, calles urbanizadas con infraestructura básica, cercanía a restaurantes, centros recreativos como El Laberinto, y playas del Pacífico, como la Playa de Puerto San José. La zona se encuentra en una ubicación estratégica por su conectividad vial hacia Masagua, Puerto Quetzal y zonas industriales y turísticas de la costa sur, lo que le otorga potencial para usos mixtos de vivienda, comercio y servicios.

La dinámica del sector es activa y de tránsito constante, particularmente durante fines de semana y temporadas altas por la cercanía a la playa, lo que puede influir tanto en la plusvalía como en aspectos de seguridad y ruido. En términos generales, se trata de un sector urbano consolidado, con acceso a transporte público, servicios municipales y zonas de interés portuario y turístico.

10.1.	Drenaje de aguas negras:	Si
10.2.	Drenaje aguas pluviales:	Si
10.3.	Pavimentos:	Si
10.4.	Bordillos:	Si
10.5.	Aceras:	Si
10.6.	Servicio de agua:	Si

**AINCO****AVALUOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.A.**

3a. AVENIDA 11-27, ZONA 9, GUATEMALA, C.A. 01009 • PBX: 2387-2823

- | | | |
|--------|--------------------------------|----------------------|
| 10.7. | Servicio telefónico: | Si |
| 10.8. | Servicio de energía eléctrica: | Si |
| 10.9. | Alumbrado público: | Si |
| 10.10. | Servicios públicos: | Si |
| 10.11. | Garita de seguridad: | Propia del inmueble. |

11. Clasificación del sector: Mixto: Comercial y Habitacional**12. Características del terreno y factores de estimación:**

- | | | |
|-------|--|--|
| 12.1. | Ubicación: | Terreno de esquina con frente y acceso desde la carretera CA9-A. |
| 12.2. | Área superficial: | Adecuada a uso comercial o industrial. |
| 12.3. | Dimensiones perimetrales: | Adecuada a uso comercial o industrial. |
| 12.4. | Forma: | Irregular. |
| 12.5. | Topografía: | Plana a nivel de la calle. |
| 12.6. | Aspectos positivos: | Sector de alta densidad de tránsito.
Potencial turístico, comercial e industrial.
Ubicación céntrica con acceso por vías principales. |
| 12.7. | Aspectos negativos: | No tiene. |
| 12.8. | Sistema para la asignación del valor unitario: | Al asignar el valor unitario, se consideraron los parámetros anteriores, ubicación, forma, topografía, dimensiones perimetrales del terreno y precio parejo a la unidad por metro cuadrado se estimó con valores comparativos. |

13. Información complementaria:

- | | | | |
|-------|--|----------------|-------|
| 13.1. | Consideraciones según el POT: | Zona de uso: | No |
| 13.2. | Plan de Ordenamiento territorial a la que pertenece: | No aplica. | |
| 13.3. | Área de Influencia IDAEH: | No aplica. | |
| 13.4. | Amenazas Naturales: | No aplica. | |
| 13.5. | Según CONRED: | Deslizamiento: | No |
| | | Inundaciones: | No. |
| | | Sismos: | Bajo. |

14. Elementos de obra civil:

- | | |
|-------|--|
| 14.1. | Caminamientos y terrazas de piscina: |
| | Área construida: 867.00 m ² |

El proyecto cuenta con áreas pavimentadas en concreto que funcionan como terrazas perimetrales a las piscinas, con dimensiones generosas para circulación peatonal, estancia y colocación de mobiliario urbano. Estas terrazas presentan acabado en concreto afinado, con deterioro superficial evidente por manchas de humedad, encharcamientos, fisuras por retracción plástica y pérdida de nivelación en algunos tramos. Asimismo, se observan jardineras integradas a los bordes, algunas sin mantenimiento ni vegetación. Los caminamientos

interiores, que conectan entre bloques y zonas funcionales, son de concreto endurecido, sin juntas de dilatación visibles y con bordes deteriorados. No se observa mobiliario fijo en condiciones operativas ni canalización para evacuación de aguas pluviales.

14.2. Camino vehicular interno y área de parqueo:
Área construida: 598.30 m²

El ingreso vehicular y las áreas de circulación interna están pavimentadas con losa de concreto sobre base estabilizada. Se identifican líneas amarillas de señalización desgastadas, y zonas de uso como parqueo distribuidas de forma lineal. La superficie presenta agrietamientos, desprendimiento de capa superficial, reparaciones parciales y acumulación de material orgánico en bordes. Las condiciones generales de este pavimento muestran desgaste por uso y exposición a la intemperie, pero se considera aún funcional. La capacidad del parqueo es reducida y se encuentra parcialmente sombreada por vegetación existente.

14.3. Muro perimetral:
Área construida: 5,255.00 m²

El cerramiento del inmueble se compone de un muro de bloque de concreto repellado y pintado en su cara interior, con una altura aproximada de 2.50 m. En la sección frontal presenta pintura decorativa artística, mientras que en el resto del perímetro la presentación es funcional, con acabado liso y en algunos tramos con evidencia de humedad superficial y fisuración por asentamientos diferenciales. En la parte superior del muro se ha instalado protección adicional mediante concertina de seguridad (alambre tipo razor), la cual está incompleta o caída en algunos segmentos. Este muro define el límite del terreno, aporta seguridad al predio, aunque requiere mantenimiento correctivo en su estructura y acabado.

15. Asignación de valor para los elementos de obra civil:

Para la asignación de valores unitarios para los elementos de obra civil, se consideró de forma integral las características estructurales, tipo y calidad de los materiales empleados, nivel de acabados, antigüedad aparente, y el estado de conservación observado durante la inspección física.

16. Elementos de construcción:

16.1. Módulo de hotel:
Área construida: 1,205.56 m² en 2 niveles:

El inmueble cuenta con un módulo de habitaciones tipo hotel, distribuido en dos niveles, con acceso mediante escaleras exteriores y corredores abiertos de circulación común. La estructura está conformada por columnas y losas de concreto reforzado, con muros de mampostería confinada y divisiones internas livianas. La cubierta es de losa maciza de concreto, transitable en algunos sectores. Los pisos son de cerámica económica, aunque se observan áreas con recubrimiento removido o fracturado. Los acabados presentan pintura vinílica en mal estado, con amplias zonas de desprendimiento, manchas de humedad, eflorescencias salinas y crecimiento de hongos.

Las habitaciones están diseñadas con un área de dormitorio, baño completo y espacio tipo cocineta o pila de lavado. Sin embargo, el módulo se encuentra fuera de servicio debido al alto nivel de deterioro y vandalismo: las instalaciones eléctricas están expuestas, con cableado cortado, ductos abiertos y tableros sin conexiones funcionales, con evidencias de cortocircuito

y sobrecalentamiento. Los baños tienen aparatos sanitarios rotos o ausentes, grifería desmontada y acumulación de escombros dentro de los espacios húmedos.

Las instalaciones hidráulicas y sanitarias se encuentran en evidente mal estado, con múltiples tramos de tuberías expuestas, rotas o intervenidas. Se observan cortes en pisos, excavaciones junto a muros y registros sin conexión funcional, lo cual compromete la continuidad de las redes. Debido a su deterioro, la rehabilitación de las instalaciones existentes implicaría romper muros, pisos y recubrimientos en gran parte de la construcción, por lo que, técnicamente, se recomienda su reemplazo completo por nuevas tuberías internas y externas.

La edificación presenta obsolescencia física severa, producto de abandono, humedad, destrucción de instalaciones y falta de mantenimiento prolongado. Adicionalmente, muestra obsolescencia funcional, ya que, en su estado actual, no puede operar como infraestructura de hospedaje ni cumplir funciones habitacionales básicas sin una intervención estructural, técnica y de acabados integral. Se considera que el módulo conserva su valor estructural base, pero requiere una inversión significativa para su puesta en funcionamiento.

16.2. Módulo de restaurante y habitaciones (uso mixto):
Área construida: 295.00 m2. En 2 niveles:

El inmueble cuenta con un bloque de dos niveles con vocación de uso mixto: restaurante en el nivel 1 (N1) y habitaciones tipo hospedaje en el nivel 2 (N2). La estructura es de concreto reforzado, compuesta por columnas, vigas y losa de entrepiso; los muros son de mampostería confinada con divisiones interiores livianas, y la cubierta es plana de losa de concreto. Presenta un diseño funcional orientado a la operación turística o recreativa, con fachada sencilla, circulación por corredores exteriores y acceso directo desde el área de piscina.

El área destinada a restaurante (N1) presenta una configuración típica que incluye cocina, barra de servicio, baños públicos y zona de comedor techada. No obstante, se encuentra en estado de abandono y vandalismo severo. Los recubrimientos cerámicos en pisos y muros están visiblemente manchados, desprendidos o fracturados; los muebles de cocina han sido desmontados, los ductos se encuentran expuestos y los sistemas de ventilación están obsoletos o inoperantes. Se evidencian filtraciones, deterioro generalizado de acabados, conexiones hidráulicas abiertas, instalación eléctrica sin protección y cableado cortado o arrancado.

Los baños públicos muestran aparatos sanitarios oxidados, lavamanos fracturados, espejos rotos y ventilación deficiente. Algunos tabiques han sido parcialmente demolidos y los registros están abiertos o intervenidos, lo cual compromete su funcionalidad. El grado de deterioro en esta área hace inviable su uso inmediato.

El nivel superior (N2) aloja habitaciones que presentan condiciones similares al módulo hotelero descrito previamente: paredes con pintura descascarada, humedad capilar, instalaciones hidráulicas y sanitarias en mal estado, y cableado eléctrico vandalizado. Las tuberías visibles están deterioradas o seccionadas, y su reparación requeriría romper muros y pisos en gran parte del módulo, por lo que técnica y económicamente resulta más viable instalar nuevas redes hidráulicas y eléctricas.

En términos generales, el módulo presenta obsolescencia física severa, producto del abandono, vandalismo, filtraciones y fallas en todos los sistemas técnicos. Adicionalmente,

presenta obsolescencia funcional, al no ser apto para operar como restaurante ni como alojamiento sin una rehabilitación integral. Se justifica, por tanto, una valoración técnica depreciada, acorde con el deterioro actual, la pérdida de funcionalidad y el alto costo de recuperación necesario para restituir sus condiciones operativas.

16.3. Módulo de Servicio (1 Nivel)
Área construida: 37.68 m2. En 1 nivel:

El inmueble cuenta con una construcción de un nivel destinada a funciones de servicio general, aparentemente vinculada a actividades administrativas o de apoyo al área recreativa, como recepción, vestidores, bodegas u oficinas auxiliares. La estructura es de concreto reforzado, con paredes de mampostería confinada, cubierta de losa de concreto, pisos cerámicos y acabados básicos de pintura vinílica en interiores y exteriores.

El área de recepción presenta mobiliario fijo en mal estado, paredes con pintura descascarada, daños visibles por humedad y suciedad acumulada. Se observan ductos eléctricos expuestos y luminarias faltantes, así como puertas desmontadas o ausentes. El entorno inmediato presenta jardineras integradas al diseño exterior, aunque descuidadas y sin mantenimiento.

En el interior, los ambientes muestran deficiencias importantes: muros manchados, cielos deteriorados, piso con manchas de humedad y residuos sólidos dispersos. Las instalaciones sanitarias se encuentran en estado funcional limitado; los baños presentan aparatos básicos (inodoro, lavamanos y regadera), pero con evidente deterioro, manchas por humedad y ventilación deficiente. Los muros han sido repintados de forma parcial y sin criterio técnico, lo que sugiere intervenciones improvisadas.

El sistema hidráulico y sanitario en general se encuentra comprometido, con tuberías visibles, conexiones expuestas y posibles filtraciones en pisos. La instalación eléctrica carece de canalización segura, presenta cables a la vista y tomas deterioradas.

En conjunto, el módulo presenta obsolescencia física alta debido al desgaste acumulado, falta de mantenimiento, presencia de humedad y deterioro general de acabados e instalaciones. Su funcionalidad actual está limitada, y se requiere una intervención completa para habilitarlo nuevamente como módulo de servicio operativo. Por lo tanto, se justifica aplicar una valoración técnica depreciada, acorde a las condiciones observadas.

16.4. Garita de ingreso:
Área construida: 12.25 m2 en 1 nivel:

El inmueble cuenta con una garita de ingreso ubicada en el acceso principal desde la vía pública. Se trata de una construcción de un nivel, con estructura de concreto reforzado, muros de mampostería y losa de concreto como cubierta. Su función corresponde al control de acceso vehicular y peatonal al conjunto.

La edificación se encuentra en estado habitable, con cerramientos completos, puertas y ventanas en condiciones funcionales. No se reportan daños estructurales ni filtraciones significativas. Sin embargo, presenta deterioro en acabados, principalmente por desgaste en pintura, manchas de humedad en algunos cerramientos y envejecimiento general de

materiales. La instalación eléctrica es básica, con luminarias y cableado visibles, aunque operativos.

En general, la garita conserva su funcionalidad como puesto de vigilancia y control de acceso, siendo utilizable con mínimas intervenciones de mantenimiento correctivo en acabados. Su condición contribuye positivamente a la operatividad del inmueble.

16.5.

Piscinas:
Piscinas de restaurante:

- **Adultos: 171.60 m3**
- **Niños: 10.20 m3**

Piscinas de hotel:

- **Adultos: 89.60 m3**
- **Niños: 16.80 m3**

El inmueble cuenta con cuatro piscinas recreativas, distribuidas en dos sectores: área de restaurante y área de hotel. En el sector del restaurante se localizan una piscina para adultos y una piscina para niños; en el sector del hotel se ubican una piscina para adultos y una piscina para niños. Todas presentan similar diseño constructivo y estado de conservación.

Las estructuras son de forma rectangular, con muros y fondo de concreto armado revestido con pintura impermeabilizante. Se encuentran actualmente llenas de agua, sin evidencia visible de filtraciones estructurales, lo cual sugiere integridad en la losa y los paramentos. No obstante, el agua se encuentra en estado de putrefacción, con coloración verdosa, lo que indica ausencia total de mantenimiento y recirculación.

Las piscinas no cuentan con sistema de bombeo, filtros, ni instalaciones hidráulicas operativas, lo cual impide su funcionamiento como infraestructura recreativa. Asimismo, no se observan registros, trampas ni accesorios funcionales para drenaje o limpieza. Esta condición genera obsolescencia funcional severa, ya que para ponerlas en operación sería necesario instalar todos los sistemas técnicos desde cero, incluyendo cuarto de máquinas, bombas, filtros, válvulas, e instalaciones eléctricas e hidráulicas complementarias.

Dado el nivel de deterioro operativo, la falta de equipamiento y el requerimiento de intervención integral para su habilitación, se justifica una valoración técnica reducida para estas estructuras.

17.

Asignación de valor para las construcciones:

Al asignarse el valor unitario de cada construcción se consideró estructura, materiales de construcción, acabados, edad, obra civil, distribución funcional y estado general observado.

AVALUO

No. 39183

18 Desglose de valores comerciales:

18.1 Terreno:

V/de	3,137.67	m2 a Q.	2,800.00	c/m2			
	4,490.48	v2 a Q.	1,956.47	c/v2	Q.	8,785,476.00	Q. 8,785,476.00

18.2 Obra civil Incorporada

Caminamientos y terrazas de piscina:

V/de	867.00	m2 a Q.	125.00	c/m2	Q.	108,375.00	
------	--------	---------	--------	------	----	------------	--

Camino vehicular interno y área de parqueo:

V/de	598.30	m2 a Q.	190.00	c/m2	Q.	113,677.00	
------	--------	---------	--------	------	----	------------	--

Muro perimetral:

V/de	5,255.00	m2 a Q.	165.00	c/m2	Q.	867,075.00	Q. 1,089,127.00
------	----------	---------	--------	------	----	------------	-----------------

18.3 Construcciones:

Módulo de hotel de 2 niveles:

V/de	1,205.56	m2 a Q.	300.00	c/m2	Q.	361,668.00	
------	----------	---------	--------	------	----	------------	--

Módulo de Restaurante N1 y habitaciones de hotel N2:

V/de	295.00	m2 a Q.	300.00	c/m2	Q.	88,500.00	
------	--------	---------	--------	------	----	-----------	--

Módulo de servicio:

V/de	37.68	m2 a Q.	300.00	c/m2	Q.	11,304.00	
------	-------	---------	--------	------	----	-----------	--

Garita de ingreso:

V/de	12.25	m2 a Q.	2,400.00	c/m2	Q.	29,400.00	
------	-------	---------	----------	------	----	-----------	--

Piscina de adultos: área de restaurante:

V/de	171.60	m3 a Q.	750.00	c/m3	Q.	128,700.00	
------	--------	---------	--------	------	----	------------	--

Piscina de niños: área de restaurante:

V/de	10.20	m3 a Q.	750.00	c/m3	Q.	7,650.00	
------	-------	---------	--------	------	----	----------	--

Piscina de adultos: área de hotel:

V/de	89.60	m3 a Q.	750.00	c/m3	Q.	67,200.00	
------	-------	---------	--------	------	----	-----------	--

Piscina de niños: área de hotel:

V/de	16.80	m3 a Q.	750.00	c/m3	Q.	12,600.00	Q. 707,022.00
------	-------	---------	--------	------	----	-----------	---------------

Valor total:

Q. 10,581,625.00

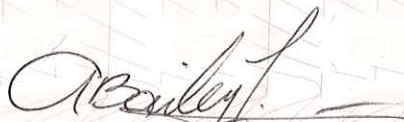
19 Conclusión:

A juicio del suscrito Valuador, el inmueble anteriormente descrito, tiene un

VALOR COMERCIAL DE: ----- Q. 10,581,625.00

DIEZ MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO QUETZALES EXACTOS.

Guatemala, 29 de julio de 2025



Arq.: Alejandro Bailey

Valuador

Valuador de Bienes Inmuebles
Urbanos, Rurales e Industriales


Lcda. Ana Izabel De Matta

Gerente técnico.



Inmueble ubicado en: Primer callejón numero 7 Barrio La Arenera, municipio de San José, departamento de



Vista aérea general del inmueble.



Área de parqueo frontal.



Garita de ingreso.



Panorámica general sobre calle del sector, vista hacia el Oriente.



Panorámica general sobre calle del sector, vista hacia el Poniente.



Ingreso vehicular.



Piscina del área de restaurante.



Fachada frontal del área de restaurante.



Salón de restaurante.



Área de sanitarios del restaurante.



Sanitario del restaurante.



Área de cocina.



Área de tableros eléctricos.



Área de servicio.



Baño de empleados.



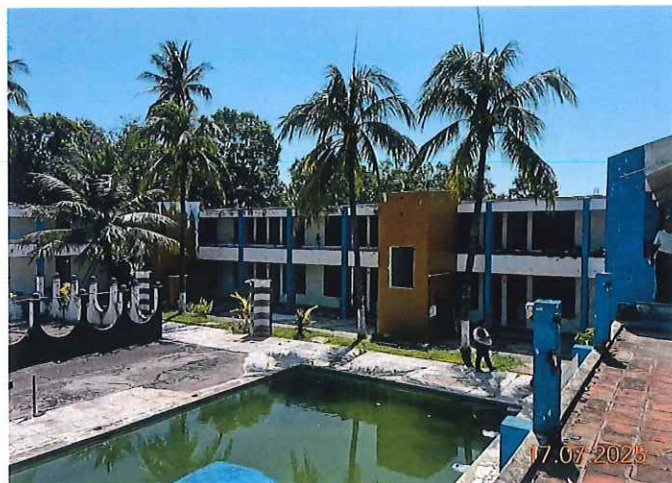
Barra de recepción.



Vista general del área de hotel.



Módulo de servicio.



Vista general del área de hotel y piscinas.



Piscina de hotel
(adultos y niños).



Piscina de niños.



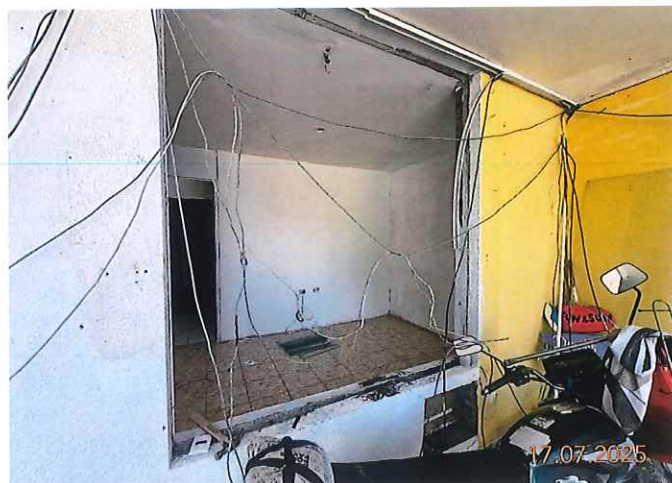
Piscina de adultos.



Bodega de bombas de la piscina.



Pasillos de circulación.



Vista general de la habitación desde el pasillo de circulación.



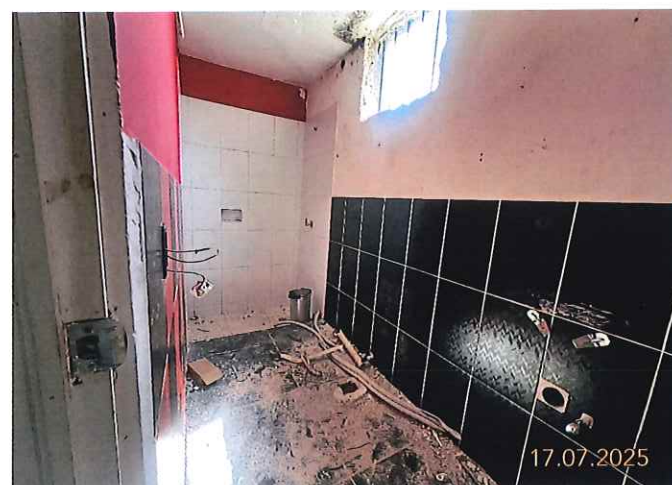
Habitación con área de baño.



Habitación con área de baño.



Habitación con área de baño.



Área de baño.



Pasillo de circulación.



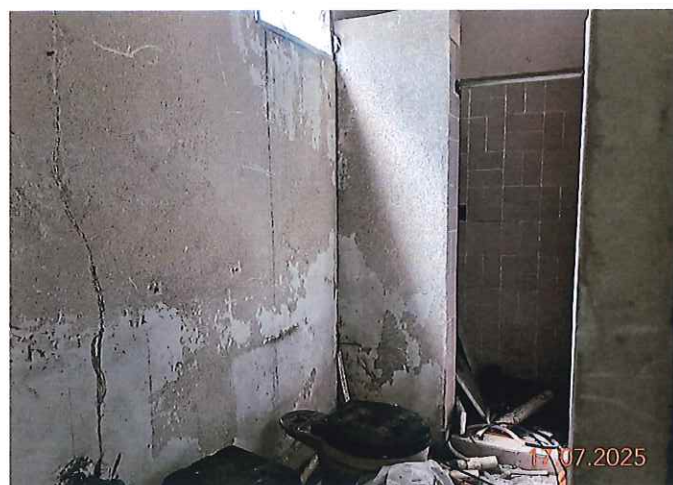
Habitación con área de baño.



Área de baño.



Habitación con área de baño.



Área de baño.



Tablero eléctrico.
En mal estado, ningún cable conectado.



Pasillo de circulación.



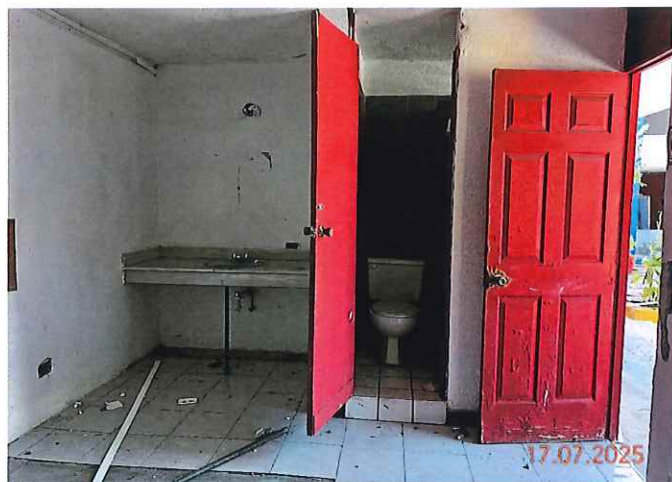
Habitación con área de baño.



Habitación con área de baño.
Divisioes internas parcialmente demolidas.



Habitación con área de baño.
Divisioes internas parcialmente demolidas.



Habitación con área de baño.



Detalle de espacio para caja electrica inexistente y daños en la pared.



Habitación con área de baño.
Bases para cama fundidas in situ.



Habitación con área de baño.



Área de lavandería general del hotel.



Patio de servicio.



Área de parqueo de huéspedes.



Vista general del módulo de hotel desde el
parqueo de huéspedes.



Vista general de las áreas de jardines.



Pasillo de circulación del nivel 2.



Pasillo de circulación del nivel 2.
Evidencia de daños severos de humedad.



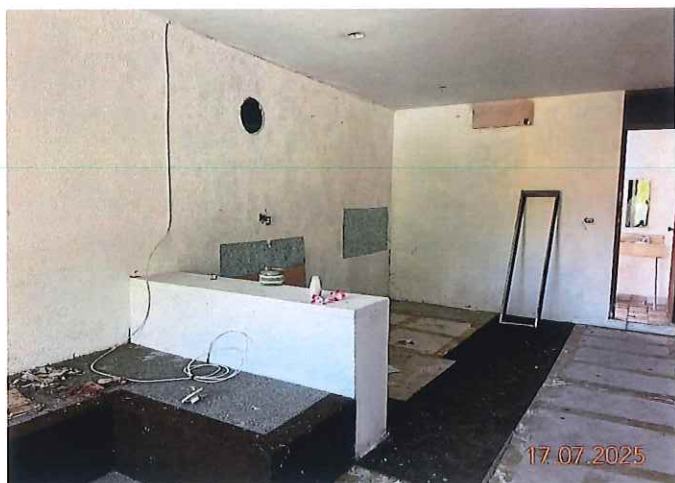
Pasillo de circulación del nivel 2.
Evidencia de daños severos de humedad.



Habitación del nivel 2 con área de baño.



Evidencia de daños severos en sistema hidráulico de la construcción.



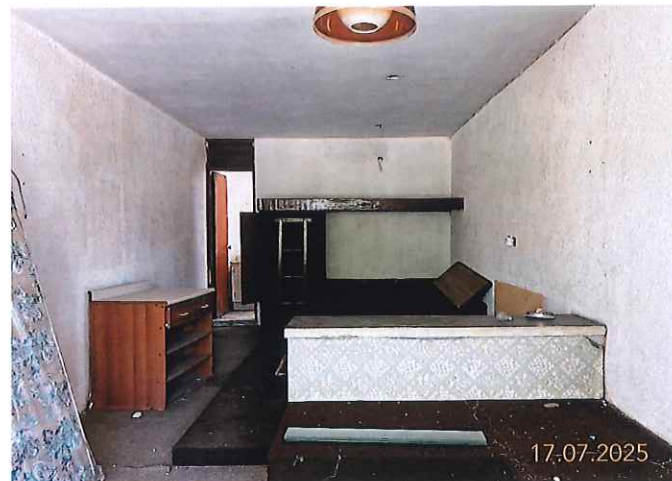
Habitación con área de baño.
Mobiliario fundido in situ.



Área de baño.



Habitación con área de baño.
Mobiliario fundido in situ.



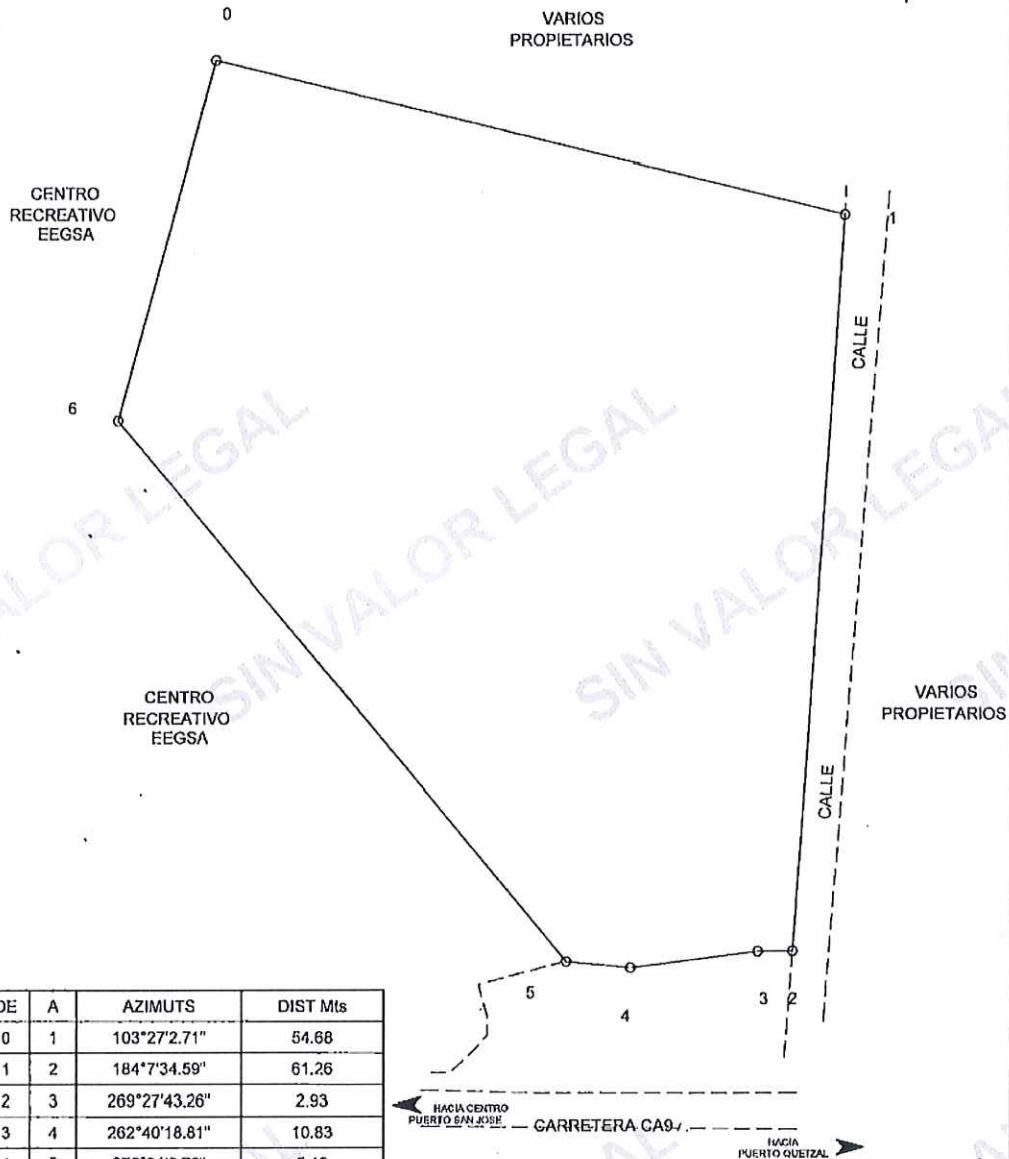
Habitación con área de baño.
Mobiliario fundido in situ.



Habitación con área de baño.
Mobiliario fundido in situ.



Habitación con área de baño.
Mobiliario fundido in situ.



DE	A	AZIMUTS	DIST Mts
0	1	103°27'2.71"	54.68
1	2	184°7'34.59"	61.26
2	3	269°27'43.26"	2.93
3	4	262°40'18.81"	10.83
4	5	275°31'0.78"	5.45
5	6	319°44'45.97"	58.82
6	0	15°36'33.07"	30.95

AREA = 3137.67 Mts cds = 4490.48 Vrs cds

PLANO DE PARTICION VOLUNTARIA

FINCA No. 34 FOL. 34 LIB. 273 DE ESCUINTLA

NATURALEZA FINCA NUEVA: ☒ rústica ☐ urbana

ESCALA: 1 / 500

UBICACION: BARRIO LA ARENERA 1 CALLEJON, LOTE 7, APARTAMENTO A, ZONA 0, MUNICIPIO DE PUERTO DE SAN JOSE, DEPARTAMENTO DE ESCUINTLA.

FECHA: OCTUBRE 2024

AREA: 3,137.67 Mts2

OTORGANTE: INMOBILIARIA BESHARA, SOCIEDAD ANONIMA

ADQUIRIENTE: INMOBILIARIA BESHARA, SOCIEDAD ANONIMA

Ing. Agr. Victor Manuel Velez Enriquez
Colegiado 3662
Agilmentor Reg. 448-PA

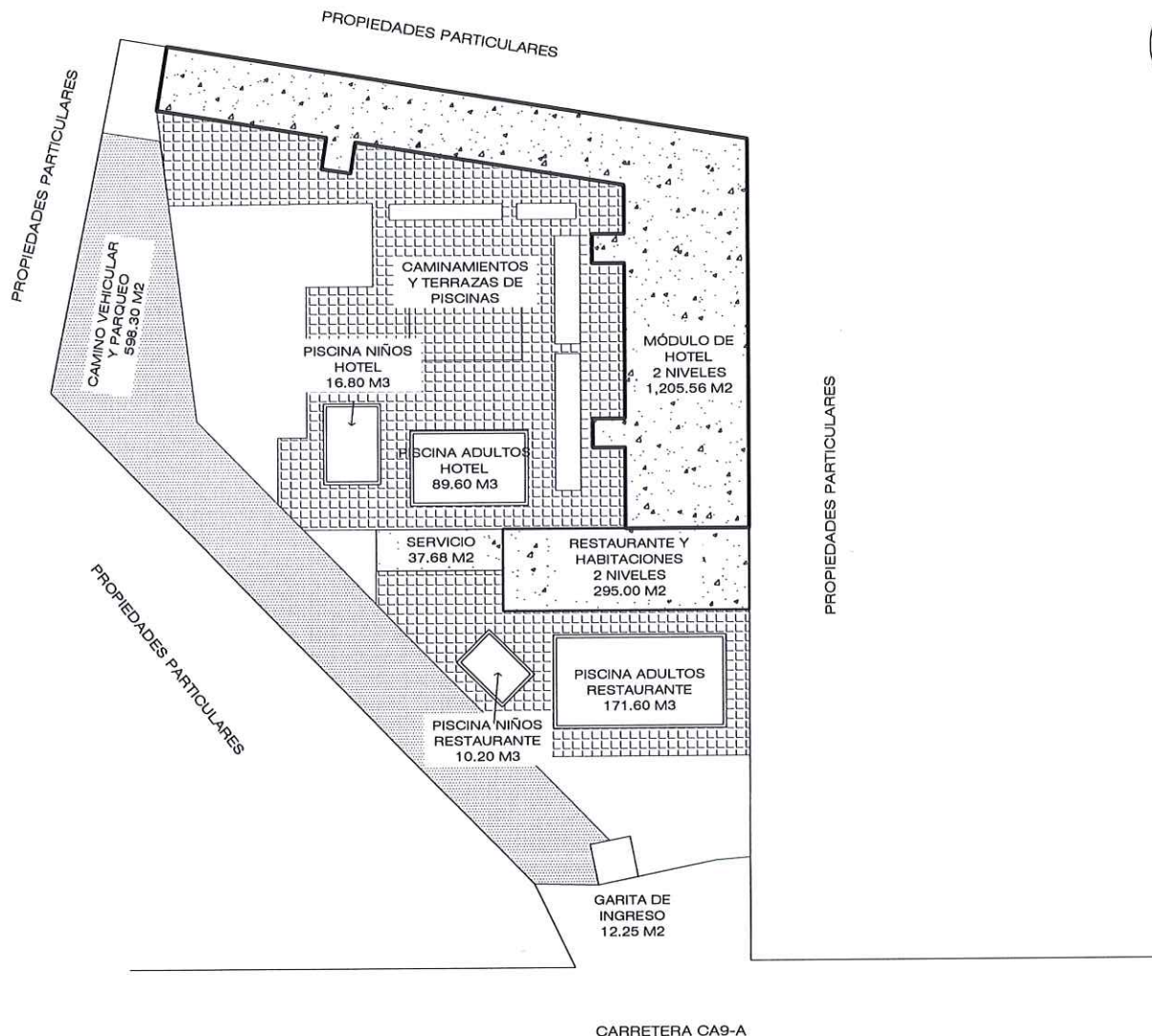




AINCO

AVALUOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES, S.A.

3a. AVENIDA 11-27, ZONA 9, GUATEMALA, C.A. 01009 • PBX: 2387-2823



CROQUIS DEL INMUEBLE

UBICACIÓN:

INMUEBLE UBICADO EN: PRIMER CALLEJÓN NUMERO 7 BARRIO LA ARENERA, MUNICIPIO DE SAN JOSÉ, DEPARTAMENTO DE ESCUINTLA.

AREA CONSTRUIDA:

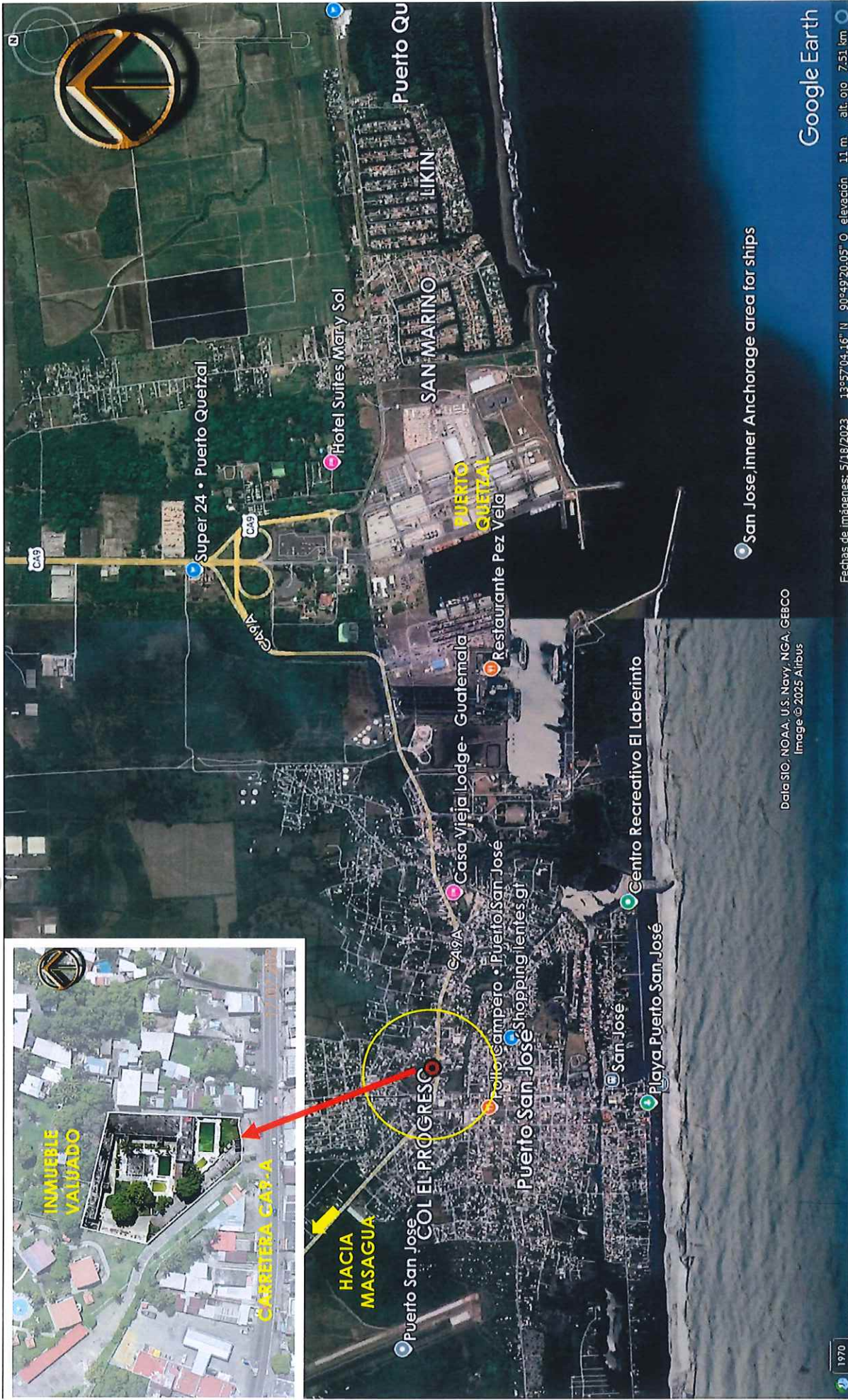
INDICADAS

CROQUIS ELABORADO POR LA EMPRESA AINCO S.A. REALIZANDO LA MEDICION FISICA CON METRO CONVENCIONAL Y CON BASE A MEDIDAS PERIMETRALES REGISTRADAS.

EL PRESENTE NO CONSTITUYE UN PLANO DE REGISTRO.

REGISTRO:

FINCA FOLIO LIBRO DE ESCUINTLA
1297 297 423E

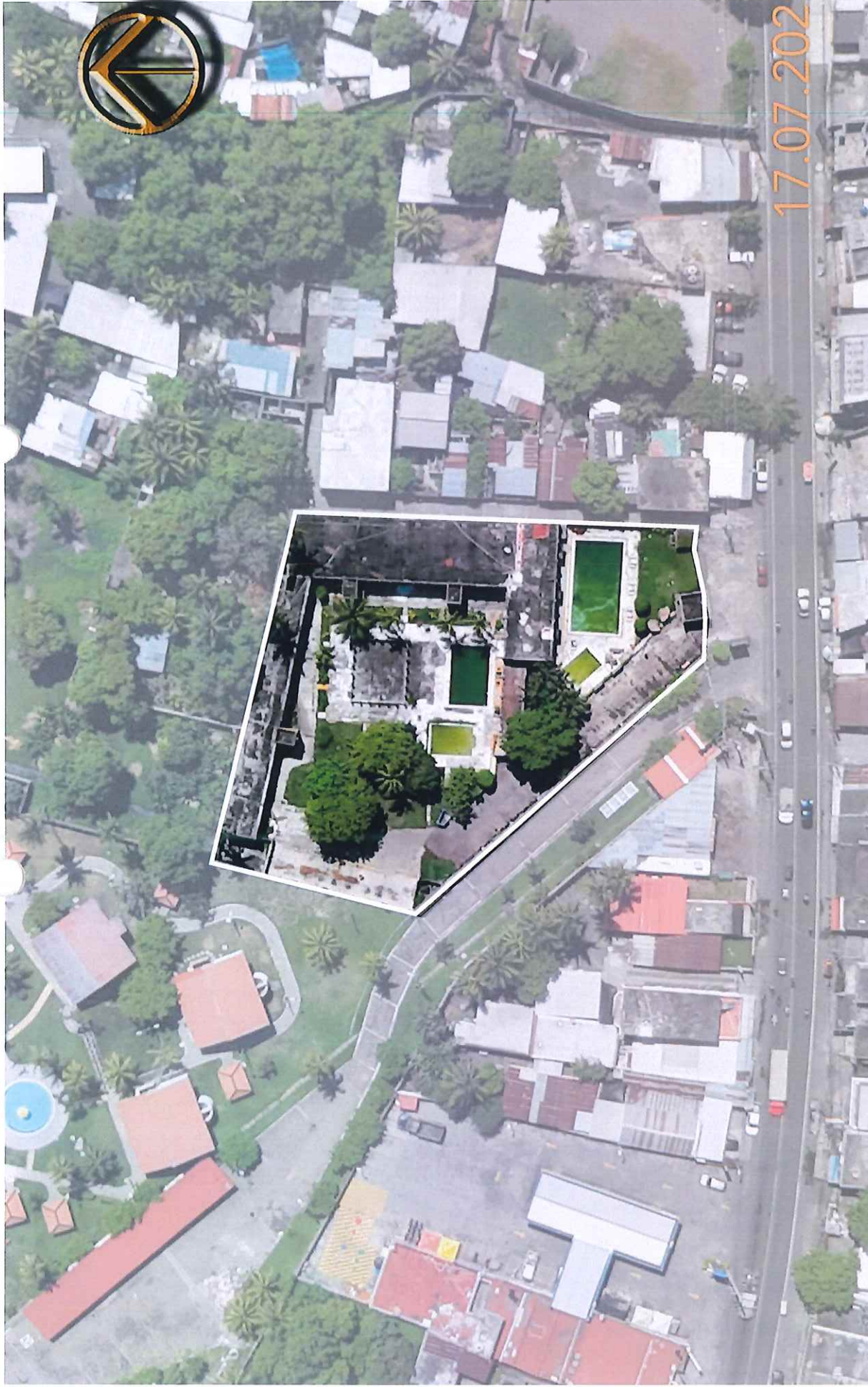


LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA:

Latitud 13° 55'44.15"N
Longitud 90° 49'3.24"O

DIRECCIÓN:

Inmueble ubicado en: Primer callejón numero 7 Barrio La Arenera, municipio de San José, departamento de Esccuintla.



DIRECCIÓN:

Inmueble ubicado en: Primer callejón numero 7 Barrio La
Arenera, municipio de San José, departamento de Escuintla.

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA:

Latitud 13° 55'44.15"N
Longitud 90° 49'3.24"O



AINCO

Derechos Reales. Dominio. Inscripción Número: 1 Finca 1297 Folio 297 Libro 423E de Escuintla, finca rústica consistente en Lote de terreno en barrio la arenera uno, callejón lote 7, Apartamento A, zona cero, ubicada en el municipio de San José, departamento de Escuintla, de 3,137.670000 m2. Medidas y colindancias: de la estación cero al punto uno azimut de ciento tres grados, veintisiete minutos, dos punto setenta y un segundos con una distancia de 54.68 metros con varios propietarios; de la estación uno al punto dos azimut de ciento ochenta y cuatro grados, siete minutos, treinta y cuatro punto cincuenta y nueve segundos con una distancia de 61.26 metros con calle; de la estación dos al punto tres azimut de doscientos sesenta y nueve grados, veintisiete minutos, cuarenta y tres punto veintiséis segundos con una distancia de 2.93 metros con carretera CA9 hacia centro Puerto San José; de la estación tres al punto cuatro un azimut de doscientos sesenta y dos grados, cuarenta minutos, dieciocho punto ochenta y un segundos con una distancia de 10.83 metros con carretera CA nueve hacia centro Puerto San José; de la estación tres al punto cuatro azimut de doscientos sesenta y dos grados, cuarenta minutos, dieciocho punto ochenta y un segundos con distancia de 10.83 metros con carretera CA NUEVE hacia centro Puerto San José; de la estación cuatro al punto cinco un azimut de doscientos setenta y cinco grados, treinta y un minutos, cero punto setenta y ocho segundos con una distancia de 5.45 metros con carretera CA9, hacia centro Puerto San José; de la estación cinco al punto seis un azimut de trescientos diecinueve grados, cuarenta y cuatro minutos, cuarenta y cinco punto noventa y siete segundos con una distancia de 58.82 metros con Centro Recreativo Empresa Eléctrica de Guatemala, Sociedad Anónima; de la estación seis al punto cero azimut de quince grados, treinta y seis minutos, treinta y tres punto cero siete segundos con una distancia de 30.95 metros con Centro Recreativo Empresa Eléctrica de Guatemala Sociedad Anónima. INMOBILIARIA BESHARA, SOCIEDAD ANONIMA es propietario de esta finca por haberla desmembrado para sí mismo de la Finca 34 Folio 34 Libro 273 de Escuintla. Escritura No. 79 autorizada 31 de octubre de 2024 por el notario DORA JUDITH BONILLA DUBON. Documento presentado 10 de diciembre de 2024 a las 15:28:21 horas, ingresando éste y su copia electrónica con número: 24R100421087. Honorarios Q50.00. Realizada en Guatemala, 7 de enero de 2025. Operador I08 Ana Beatriz Garrido González.



LICDA. SARA JEANNETTE CONDE LEMUS

REGISTRADOR AUXILIAR
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

Guatemala, 25 de julio de 2025

1 2

Hoja: ____ / ____

Salir

Inicio / Consulta / Resultado de consulta / Inscripciones electrónicas de hipotecas

Inscripciones electrónicas de hipotecas

Propiedad consultada:

1297-297-423E-5



Cancela Anotación

☐ Descargar inscripciones seleccionadas

Anotación

☐ Descargar anotaciones seleccionadas

Inscripciones

☐ Descargar inscripciones seleccionadas

Desmembraciones y Cancelaciones

☐ Descargar inscripciones seleccionadas

Guatemala, 25 de julio de 2025

2 2

Hoja: ____ / ____