

Titular del Inmueble

GOBIERNO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

Solicitantes del informe

**MINISTERIO DE CULTURA Y DEPORTES A TRAVÉS DE
LA DIRECCIÓN DE FORMACIÓN ARTÍSTICA**

Guatemala 02 de Junio del 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE VALUADO.

INFORMACIÓN JURÍDICA		
IDENTIFICACIÓN	UBICACIÓN LEGAL	
Finca urbana número 22266, Folio 125, Libro 220 de Guatemala.	Municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, (Edificio "Conservatorio Nacional de Música y Declamación").	
ESCRITURA	ÁREA REGISTRAL	ÁREA FÍSICA
Escritura 144, con fecha 16 de Septiembre de 1995, elaborada por el abogado y notario Víctor José Gonzales, en el municipio de Pachalum, departamento de El Quiche.	4,762.19 m ²	2,662.07 m ²
Notas <ul style="list-style-type: none"> ✓ De conformidad con la 1ª inscripción de derechos reales de dominio, el área registral del inmueble fue consignado en áreas y centiáreas, por lo que para realizar su conversión se utilizó la siguiente medida de superficie: 1 Área = 100.00 metros² y 1 Centiárea = 1.00 metro². ✓ El inmueble presenta diferencias de áreas entre el área registral (4,762.19m²) y el área física verificada en campo (2,662.07m²), esto se debe a que la finca en estudio cuenta con dos edificios dentro de ella, uno de ellos es el CONSERVATORIO NACIONAL DE MÚSICA GERMAN ALCÁNTARA (inmueble en estudio) Y LA ESCUELA NACIONAL DE DANZA. 		
DOCUMENTACIÓN LEGAL GRAFICA		
No se tuvo a la vista plano del terreno correspondiente a la finca en su totalidad ni a la porción de finca que corresponde al Conservatorio Nacional de Música German Alcántara.		
LINDERO	COLINDANTES REGISTRALES	COLINDANTES ACTUALES
NORTE	H. Abraham Cabrera y J. Vicente Aparicio.	Nomenclatura 4-45
SUR	5ª calle Poniente.	5ª calle zona 01.
ESTE	Iglesia de Santa Catarina.	Nomenclatura 3-43 Escuela nacional de Danza.
OESTE	3ª avenida Norte.	3ª Avenida.
Obs: las medidas y colindancias colocadas corresponden únicamente a la fracción que corresponde al Conservatorio Nacional de Música German Alcántara.		
INFORMACIÓN GRAFICA Y ANÁLISIS URBANO		
UBICACIÓN EN CUADRA	Esquina	Obs: El inmueble cuenta con tres ingresos.
USO ACTUAL:	Institucional	Obs: dentro del inmueble se imparten clases de música además de contar con auditorio para realización de eventos públicos.
NIVEL RESPECTO DE LA VÍA PÚBLICA	Sobre nivel 1.50mts	Obs: Sobre nivel, acceso por medio de modelos de gradas.
EXTENSIÓN	No acorde	Obs: el inmueble cuenta con un área de extensión levemente mayor a los lotes promedios del sector.
TOPOGRAFÍA:	Plana	FORMA DE POLÍGONO: Regular

FRENTE:	51.48 mts	FONDO:	51.48 mts promedio.
ACCESO:	Calles y avenidas principales de la zona 01 de ciudad de Guatemala.	LUZ:	Posee 6 contadores 220v.
ALUMBRADO PUBLICO:	En el sector se cuenta con alumbrado público.	AGUA:	El inmueble cuenta con acceso a agua municipal, además de ello cuenta con cisterna con todo el sistema hidroneumático.
BANQUETAS:	Posee banquetas.	DRENAJE:	En el sector se cuenta con acceso a drenajes.

2. CONSTRUCCIONES PRINCIPALES DEL INMUEBLE

Construcción 1 nivel sótano					
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1955	MANTENIMIENTO	Regular	ÁREA (M ²)	268.00
DESCRIPCIÓN			OBSERVACIONES:		
CUBIERTA Y ESTRUCTURA	Losa de concreto armado		El presente nivel a pesar de contar con más 62 años, cuenta con buen estado de mantenimiento, esto debido a los remozamientos que ha sufrido, el último de estos en el año 2016.		
REVESTIMIENTO EN CIELO:	Repello más cernido más alfombra.				
MUROS:	Mixto block				
REVESTIMIENTO:	Repello más cernido más alfombra.				
PUERTAS:	Madera.				
VENTANAS:	No posee.				
PISO:	Cemento liquido más alfombra.				
AMBIENTES:	7 salones y área para restaurante.				

Construcción 1 nivel 1					
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1955	MANTENIMIENTO	Bueno	ÁREA (M ²)	1,397
DESCRIPCIÓN			OBSERVACIONES:		
CUBIERTA Y ESTRUCTURA	Losa de concreto armado		✓ El presente nivel a pesar de contar con más 62 años, cuenta con buen estado de mantenimiento, esto debido a los remozamientos que ha sufrido, el último de estos en el año 2016. ✓ En el presente nivel se cuenta con un área de 11.47mts ² , dicha área se ubica sobre terrenos que pertenecen a la		
REVESTIMIENTO EN CIELO:	Repello más cernido, algunos ambientes con cielo falso y otros con revestimiento de paneles acústicos.				
MUROS:	Mixto block				
REVESTIMIENTO:	Repello más cernido pintura en algunos muros y otros con revestimiento de paneles acústicos de resina de madera.				
PUERTAS:	Madera y herrería.				

VENTANAS:	Herrería.	escuela nacional de danza, cuenta con las mismas características al nivel 1 en general.
PISO:	Áreas con cemento líquido y áreas con cerámico.	
AMBIENTES:	6 áreas de oficinas, 10 salones de clases, 2 baterías de servicios sanitarios y 4 servicios sanitarios independientes, 7 áreas para bodegas, 1 biblioteca y 1 guardianía, lavandería.	

Construcción 1 nivel 2					
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1955	MANTENIMIENTO	Bueno	ÁREA (M ²)	1,117
DESCRIPCIÓN			OBSERVACIONES:		
CUBIERTA Y ESTRUCTURA	Losa de concreto armado		<ul style="list-style-type: none"> ✓ El presente nivel a pesar de contar con más 62 años, cuenta con buen estado de mantenimiento, esto debido a los remozamientos que ha sufrido, el último de estos en el año 2016. ✓ Dentro del nivel 2 se encuentra el salón Tomas Pascual, dicho salón cuenta con piso de madera así como escenario de madera, dicho salón es para presentaciones cuenta con butacas en mal estado de mantenimiento 		
REVESTIMIENTO EN CIELO:	Repello más cernido, algunos ambientes con cielo falso y otros con revestimiento de paneles acústicos de resina de madera.				
MUROS:	Mixto block				
REVESTIMIENTO:	Repello más cernido más pintura en algunos muros y otros con revestimiento de paneles acústicos de resina de madera.				
PUERTAS:	Madera.				
VENTANAS:	Herrería.				
PISO:	Cemento líquido.				
AMBIENTES:	20 salones, 1 bodega de instrumentos, 2 baterías de servicios sanitarios y 4 ambientes destinados a servicios sanitarios no habilitados al momento de la visita, 1 bodega.				

Construcción 1 nivel 3					
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1955	MANTENIMIENTO	Bueno	ÁREA (M ²)	780.00
DESCRIPCIÓN			OBSERVACIONES:		
CUBIERTA Y ESTRUCTURA	Losa de concreto armado		<ul style="list-style-type: none"> ✓ El presente nivel a pesar de contar con más 62 años, cuenta con buen estado de mantenimiento, esto debido a los remozamientos que ha sufrido, el último de estos en el año 2016. 		
REVESTIMIENTO EN CIELO:	Repello más cernido, algunos ambientes con cielo falso y otros con revestimiento de paneles acústicos.				
MUROS:	Mixto block				
REVESTIMIENTO:	Repello más cernido más pintura				

	en algunos muros y otros con revestimiento de paneles acústicos de resina de madera.	
PUERTAS:	Madera.	
VENTANAS:	Herrería.	
PISO:	Áreas con cemento líquido.	
AMBIENTES:	21 salones, 1 oficina del coro nacional, 2 baterías de servicios sanitarios y 4 ambientes destinados a servicios sanitarios no habilitados al momento de la visita, 2 bodega.	

Construcción 2 Auditorio Principal nivel 1.					
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1955	MANTENIMIENTO	Bueno	ÁREA (M ²)	771.00
DESCRIPCIÓN		OBSERVACIONES:			
CUBIERTA Y ESTRUCTURA	Lamina troquelada sobre estructura metálica, altura máxima del elemento 10.00mts.	<ul style="list-style-type: none"> ✓ El presente nivel a pesar de contar con más 62 años, cuenta con buen estado de mantenimiento, esto debido a los remozamientos que ha sufrido, el último de estos en el año 2016. ✓ El área de escenario cuenta con piso de madera. ✓ <u>Servicios sanitarios</u> (81.00mts²) Como parte del complejo de auditorio se cuenta con dos baterías de baños, los cuales cuenta con cubierta de losa de concreto armado con revestimiento de repello más cernido, muros de mixto block más repello más cernido, cuenta con azulejo colocado en muros, piso cerámico. ✓ Ingreso principal (71.00mts²) cuenta con cubierta de losa de concreto armado revestimiento de repello más cernido, columnas de concreto armado y algunos muros bajos, el resto no cuenta con cerramiento, piso de granito. ✓ Como parte adosada del 			
REVESTIMIENTO EN CIELO:	No posee.				
MUROS:	Mixto block				
REVESTIMIENTO:	Repello más cernido más pintura algunos muros con revestimiento de paneles acústicos.				
PUERTAS:	Madera y herrería.				
VENTANAS:	No posee.				
PISO:	Concreto revestido de material antideslizante en regular estado de mantenimiento.				
AMBIENTES:	Auditorio y bodega.				

		acabado del muro dicho auditorio cuenta con un elemento único que posee una serie de pinturas las cuales datan del año 1995 y fueron elaboradas por el Ing. Efraín Recinos.
--	--	---

Construcción 2 Auditorio Principal nivel 2.					
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1955	MANTENIMIENTO	Bueno	ÁREA ^(M²)	436.00
DESCRIPCIÓN			OBSERVACIONES:		
CUBIERTA Y ESTRUCTURA	Lamina troquelada sobre estructura metálica, altura máxima del elemento 10.00mts.		<ul style="list-style-type: none"> ✓ El presente nivel a pesar de contar con más 62 años, cuenta con buen estado de mantenimiento, esto debido a los remozamientos que ha sufrido, el último de estos en el año 2016. ✓ <u>Servicios sanitarios (81.00mts²)</u> Como parte del complejo de auditorio se cuenta con dos baterías de baños, los cuales cuenta con cubierta de losa de concreto armado con revestimiento de repello más cernido, muros de mixto block más repello más cernido, cuenta con azulejo colocado en muros, piso cerámico. ✓ Ingreso principal (71.00mts²) cuenta con cubierta de losa de concreto armado revestimiento de repello más cernido, muro de mixto block más repello más cernido, piso de cemento líquido y módulo de gradas para acceder de concreto armado. <p>Nota: los tres elementos que conforman el nivel 2 del área de auditorio se taso como un solo elemento.</p>		
REVESTIMIENTO EN CIELO:	No posee.				
MUROS:	Mixto block				
REVESTIMIENTO:	Repello más cernido más pintura algunos muros con revestimiento de paneles acústicos.				
PUERTAS:	Herrería.				
VENTANAS:	No posee.				
PISO:	Madera.				
AMBIENTES:	Auditorio, baterías de servicios sanitarios e ingreso principal.				

3. CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS DEL INMUEBLE

CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS		
DESCRIPCIÓN	MANTENIMIENTO Y AÑO CONSTRUCCIÓN	ÁREA (M2)
Muro perimetral sobre 5ª calle: muro de mixto block más repello más cernido más pintura de 1.50mts de altura, resto de balcón de herrería para completar altura de 2.25mts.	BUENO / 1965	41.00
Muro perimetral en nivel 3: muro de mixto block más repello más cernido más pintura de 1.00mts de altura.	BUENO / 1965	76.00
Módulo de gradas ingreso principal: peldaños de concreto armado con pasamanos de herrería.	BUENO / 1965	20.00
Módulo de gradas sobre 3ª avenida y 5ª calle: peldaños de concreto armado, no posee pasamanos.	BUENO / 1965	35.00
Módulo de gradas ingreso principal: peldaños de concreto armado con pasamanos de herrería.	BUENO / 1965	14.78
Patios: áreas en nivel 1 con revestimiento en piso de torta de concreto rustica.	BUENO / 1965	158.00

4. ANÁLISIS PATRIMONIAL DEL INMUEBLE.

El inmueble en estudio se terminó de edificar en el año 1955, se concluye la construcción del edificio bajo órdenes del coronel Carlos Castillo Armas; el diseño de este responde a la tendencia Art-deco de la época, en la actualidad el inmueble se ubica dentro del denominado centro histórico de la ciudad de Guatemala¹ lo que lo convierte en un patrimonio cultural y según la certificación de registro de bienes culturales del instituto de antropología e historia dicho inmueble es categoría patrimonial "A" la cual es la más alta para inmuebles dentro del centro histórico de la ciudad de Guatemala.

5. FACTORES CONSIDERADOS

FACTORES DE PLUSVALÍA CONSIDERADOS	FACTORES DE MINUSVALÍA CONSIDERADOS
- El inmueble se ubica en la zona 1 de la	- El inmueble cuenta con una extensión

<p>ciudad de Guatemala, en zona denominada centro histórico¹ y es considerado patrimonio cultural de la nación.</p> <ul style="list-style-type: none"> - El inmueble por forma y topografía es 100% aprovechable. - El inmueble cuenta con cisterna de agua como abastecimiento alterno. - El inmueble se ubica en esquina. - La relación frente fondo del inmueble es adecuada. - La construcción principal a pesar de contar con más de 62 años de edad cuenta con buen estado de mantenimiento, esto por medio de remozamientos periódicos. - El diseño arquitectónico del inmueble corresponde al uso que actualmente tiene el inmueble, con aulas debidamente iluminadas y ventiladas. - Cuenta con elementos artísticos que decoran el entorno del inmueble. 	<p>levemente mayor al lote tipo del sector.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Algunas de las construcciones con las que cuenta el inmueble como lo es el auditorio principal cuenta con regular estado de mantenimiento.
--	--

6. VALORACIÓN Y OBSERVACIONES

SOLAR

DESCRIPCIÓN	ÁREA mts ²	VALOR Q. por mts ²	VALOR Q.
VALOR DEL SOLAR	2,650.60	2,500.00	6,626,500.00
VALOR DEL SOLAR (bajo escuela nacional de danza)	11.47	2,500.00	28,675.00
TOTAL TERRENO			Q. 6,655,175.00

CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN	ÁREA M ²	VALOR AJUSTADO Q	TOTAL Q.
Construcción 1 nivel sótano.	268.00	3,135.00	840,180.00
Construcción 1 nivel 1	1397.00	3,300.00	4,610,100.00
Construcción 1 nivel 2	1,117.00	2,800.00	3,127,600.00
Construcción 1 nivel 3	780.00	2,800.00	2,184,000.00
Construcción 2 auditorio principal nivel 1.	771.00	3,325.00	2,563,575.00
Servicio sanitario auditorio nivel 1	81.00	2,500.00	202,500.00

¹ El centro histórico de la ciudad de Guatemala comprende de la avenida Elena hacia la 12 avenida y de la 1ra calle hacia la 18 calle, según ley de protección del patrimonio cultural.

Ingreso principal auditorio nivel 1.	71.00	1,000.00	71,000.00
Auditorio principal nivel 2 + servicio sanitario + ingreso.	436.00	2,000.00	872,000.00
CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS			
Muro perimetral sobre 5ª calle.	41.00	450.00	18,450.00
Muros perimetrales en nivel 3.	76.00	450.00	34,200.00
Módulo de gradas sobre la 3ª avenida y 5ª calle.	20.00	1,500.00	30,000.00
Módulo de gradas ingreso principal.	35.00	1,500.00	52,500.00
Módulo de gradas en patios.	14.78	1,500.00	22,170.00
Patios.	158.00	190.00	30,020.00
TOTAL CONSTRUCCIONES			Q. 14,658,295.00

BIENES INMUEBLES VALUADOS:	VALOR TOTAL EN QUETZALES
Terreno	Q. 6,655,175.00
Construcciones Principales	Q. 14,658,295.00
TOTAL VALORES	Q 21,313,470.00

TOTAL COMERCIAL EN LETRAS: VEINTIÚN MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL CUATROCIENTOS SETENTA QUETZALES CON 00/100.00

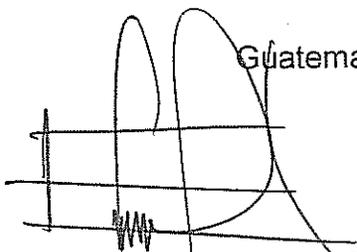
OBSERVACIONES:

- La visita fue realizada el día 23 de mayo del 2017 en compañía de MARLON REVOLORIO, auxiliar de inventarios y persona designada para mostrar las instalaciones del inmueble valuado.
- La información registral se describe de conformidad con Certificación expedida por el Registrador del Registro General de la Propiedad de fecha 17 de mayo de 2017.
- De conformidad con certificación expedida por el Registrador del Registro General de la Propiedad el inmueble se encuentra libre de gravámenes, limitaciones y anotaciones.
- Las áreas consideradas dentro del presente informe fueron obtenidas en base al plano del inmueble valuado, elaborado por el Arq. Derson de la Cruz.
- Dentro del presente informe se procedió a determinar el valor actual del inmueble para una reposición en nuevo ante posibles siniestros, cabe

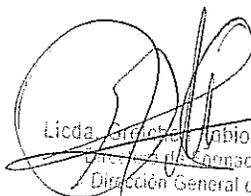
hacer mención que la valoración no incluye mobiliario y equipo; el único mobiliario considerado fueron las butacas que se encuentra instaladas de manera perenne en el auditorio principal en sus dos niveles y en el salón Tomas Pascual ubicado en el segundo nivel de la construcción principal, es importante mencionar que dichas butacas ya presentan cierto deterioro.

- El auditorio principal se encuentra decorado con una serie de murales en bajo relieve con pinturas, estas según la mención en el párrafo anterior no serán consideradas dentro del valor comercial del inmueble; cabe hacer mención que el mural en bajo relieve fue desarrollado por el maestro Ing. Efraín Recinos como una donación de parte de él para el Conservatorio Nacional de Música en 1995, este fue elaborado en madera, cartón piedra y pintura, en dicho mural se puede observar el rostro de varios personajes de los cuales 15 son guatemaltecos, pese a no haber sido considerado el valor directo de dicho mural por ser una donación, si fue considerado como una mejora al ser parte patrimonial del inmueble en su totalidad junto con los bustos que se encuentran en el ingreso a dicho auditorio.
- Los limites considerados para la medición del inmueble en estudio fueron los indicados por los acompañantes de la visita, quienes en su momento se responsabilizaron de los perjurios que los datos mal proporcionados pudieran ocasionar, el valuador firmante no se responsabiliza de los inconvenientes que un dato mal proporcionado ocasione.
- El valor asignado al terreno fue estipulado según la oferta actual del sector en el cual se ubica, aplicándole a este, factores de plusvalía y minusvalía propios del inmueble, para la valoración de las construcciones se consideró la reposición en nuevo de las mismas.

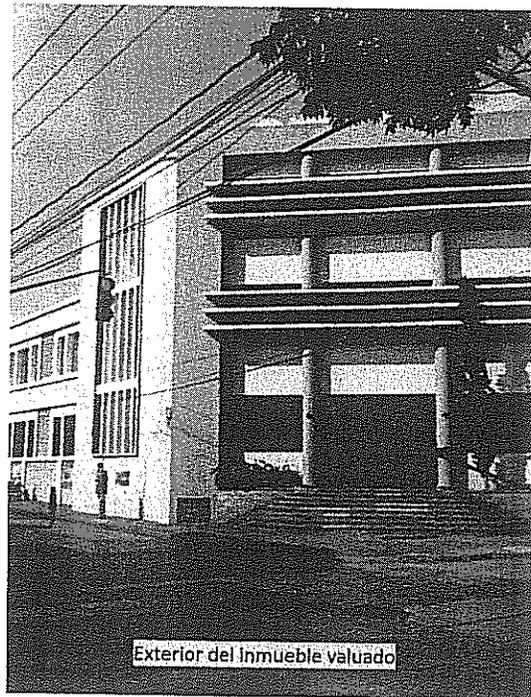
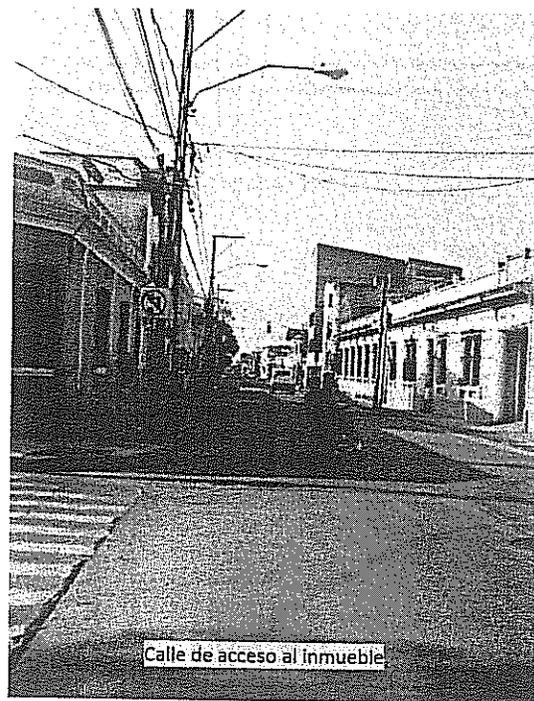
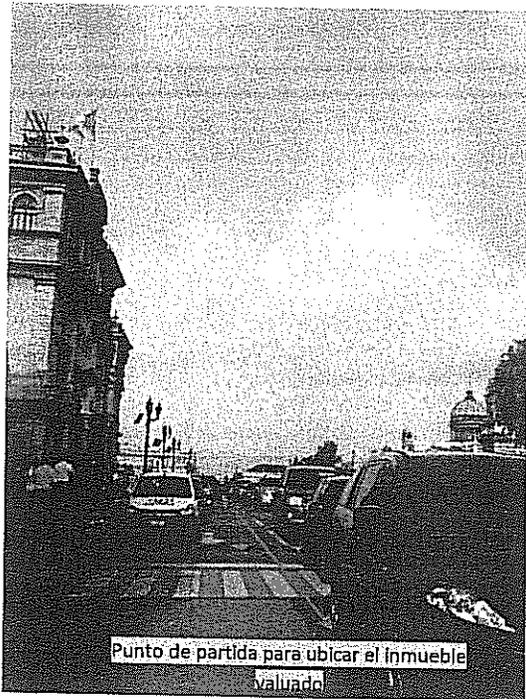
Guatemala 02 de Junio del año 2017.

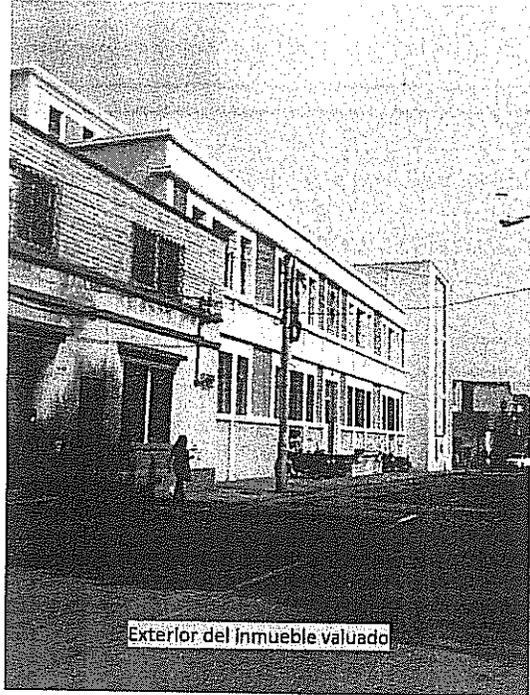

Arq. Edilberto Briceño Méndez
Colegiado Activo No. 4,127
Valuador Autorizado No. 1272-B-2012



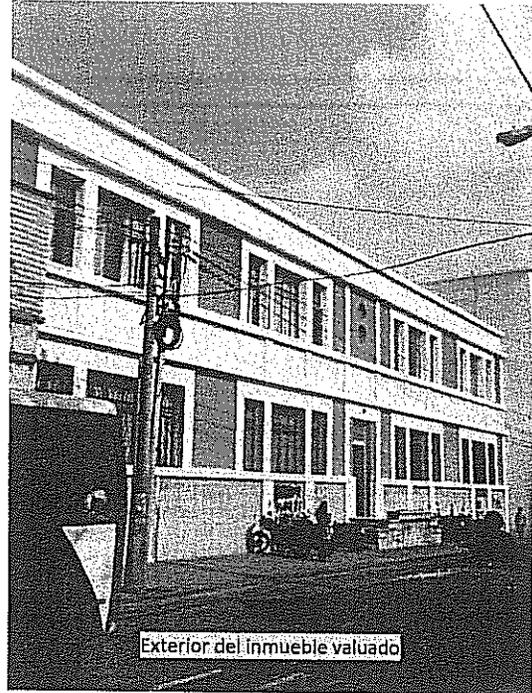

Licda. Arq. Anabela Barneond M.
Asociación Artística
Dirección General de las Artes
-MICUDE-

7. REGISTRO FOTOGRÁFICO





Exterior del inmueble valuado



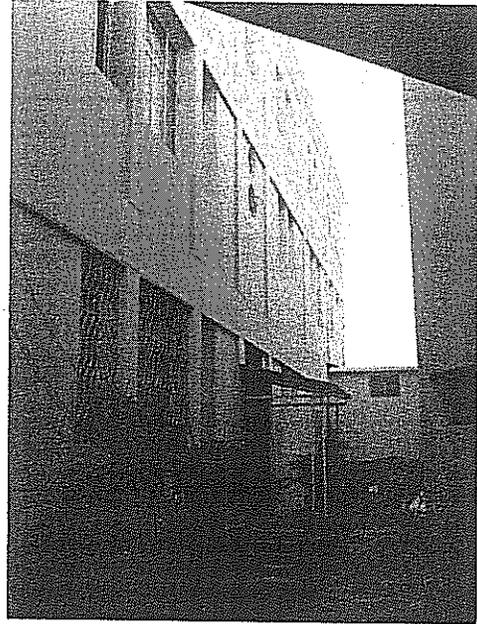
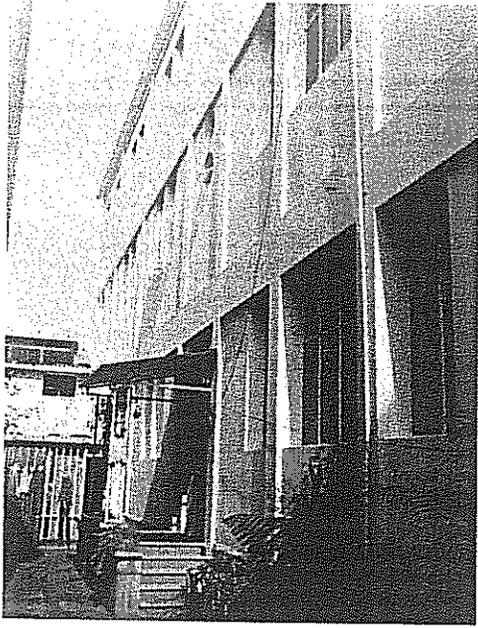
Exterior del inmueble valuado



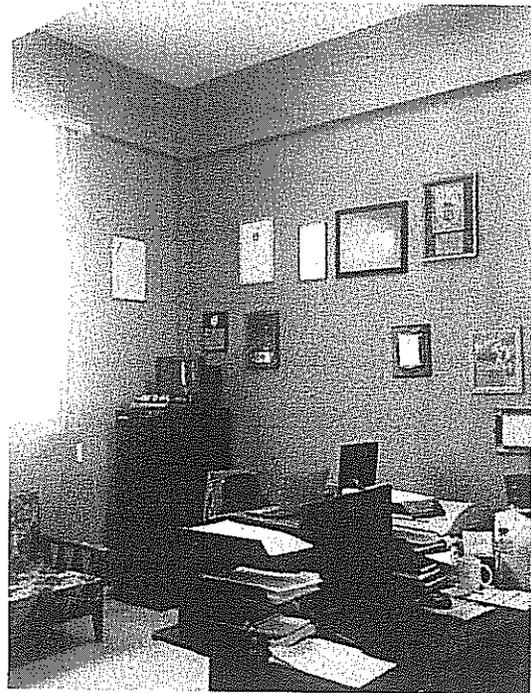
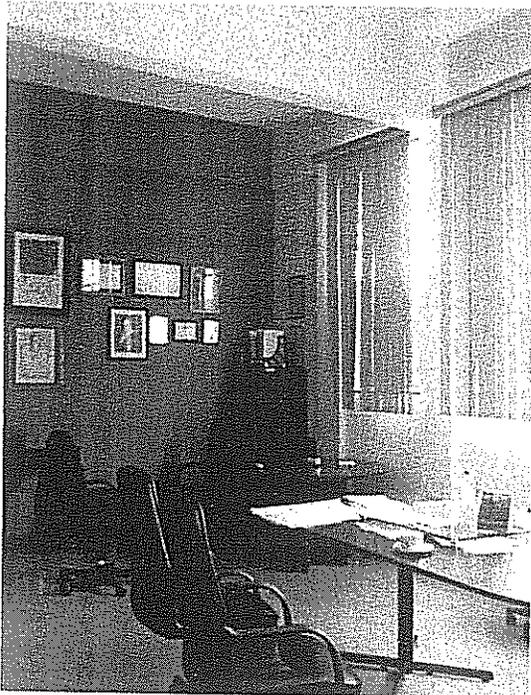
Exterior del inmueble valuado



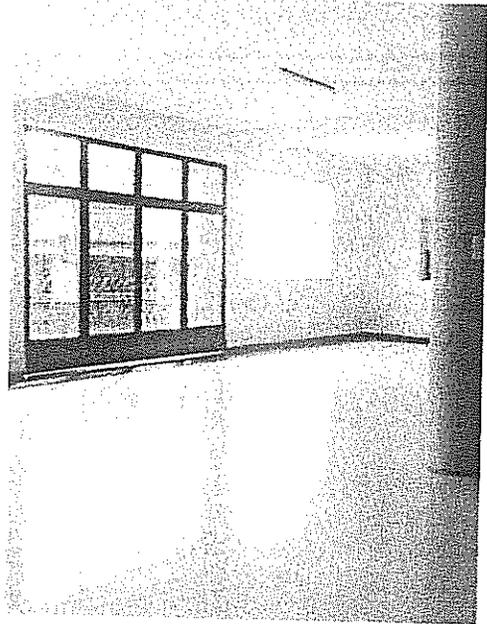
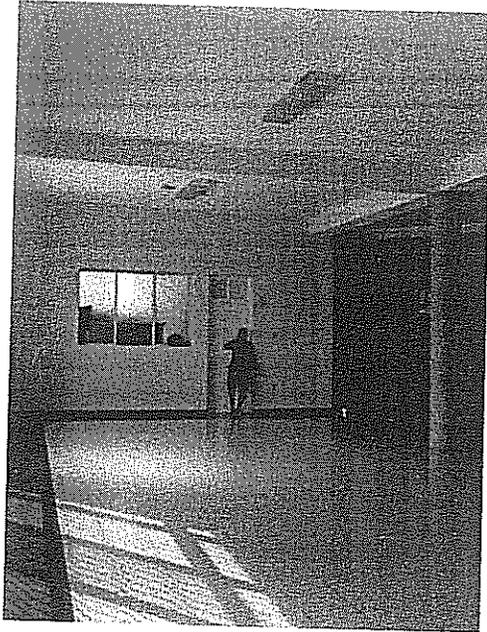
Exterior del inmueble valuado



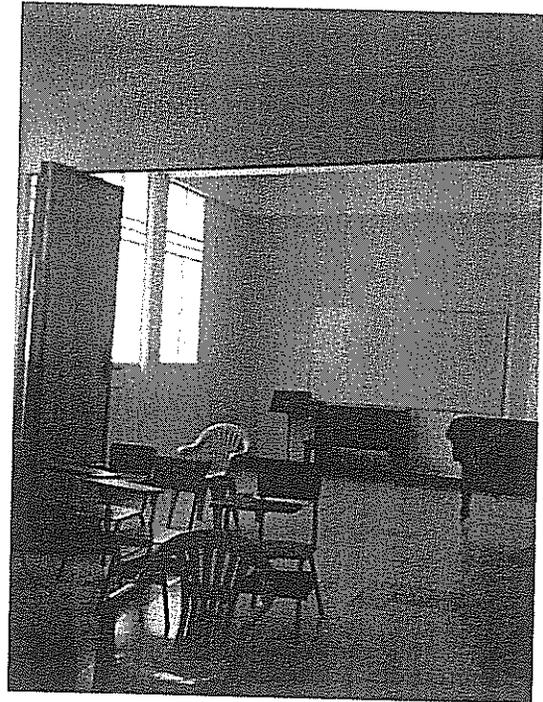
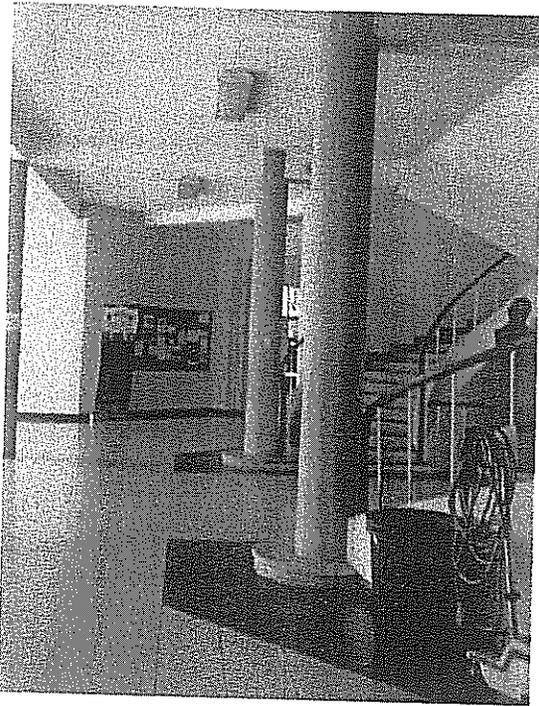
Vista del inmueble desde patios interiores.



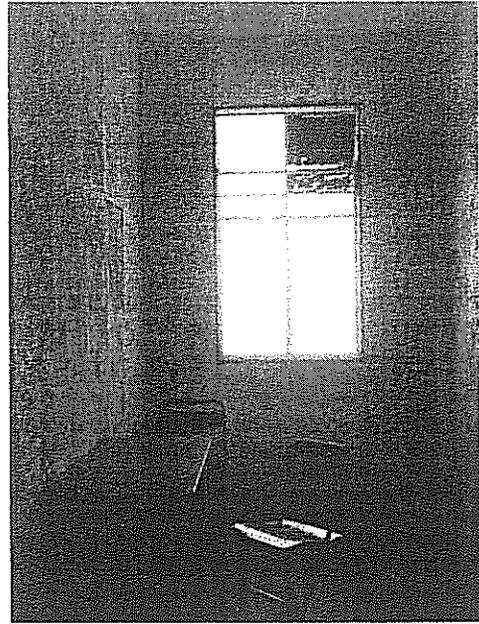
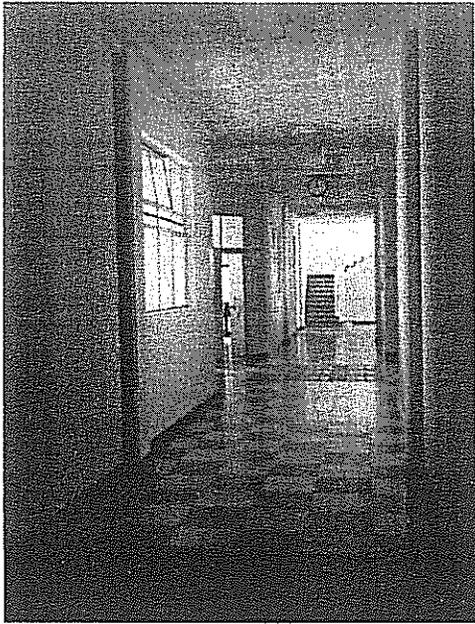
Interior de construcción 1. Nivel 1.



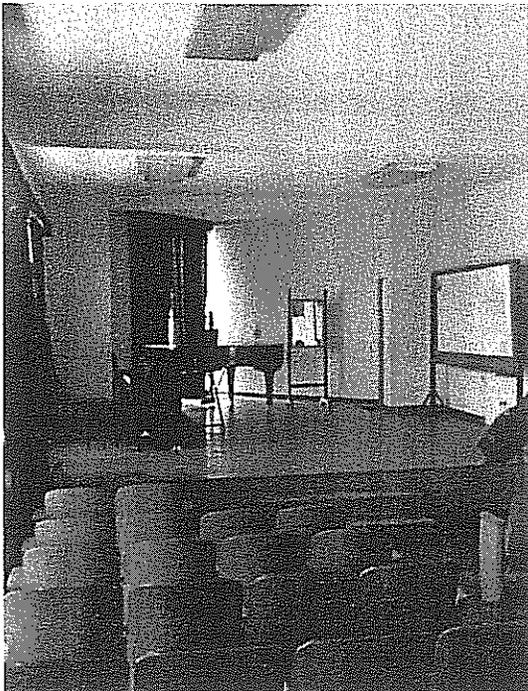
Interior de construcción 1. Nivel 1.



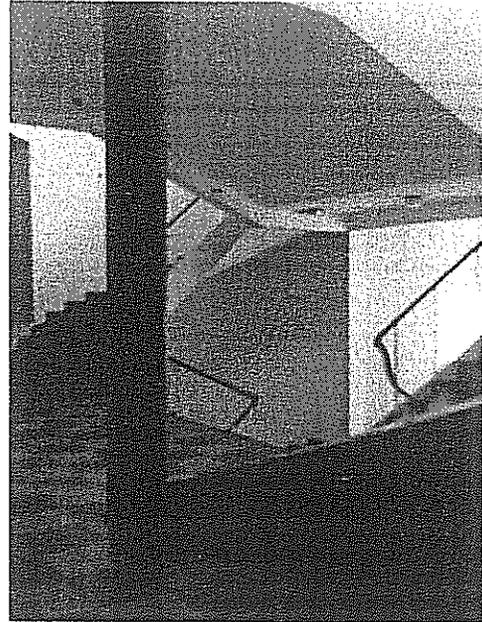
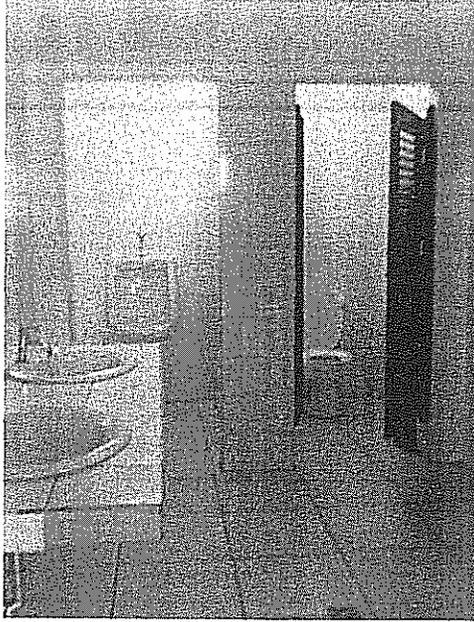
Interior de construcción 1. Nivel 1.



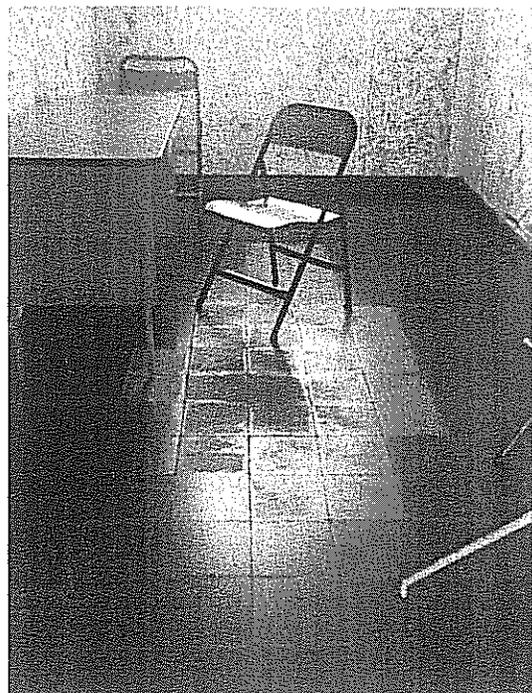
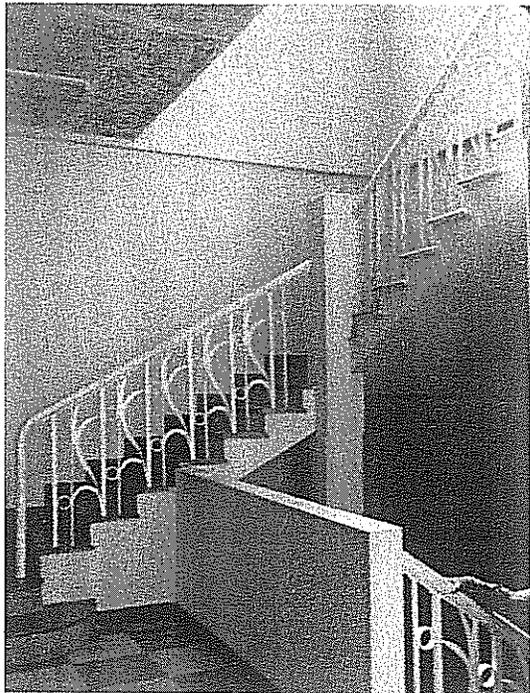
Corredor y salón del nivel 2.



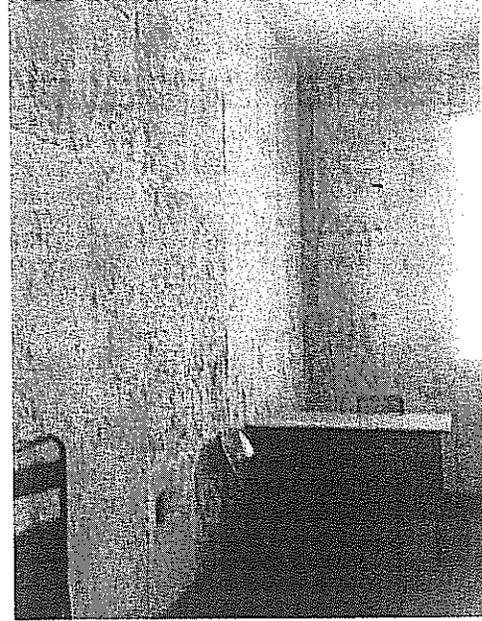
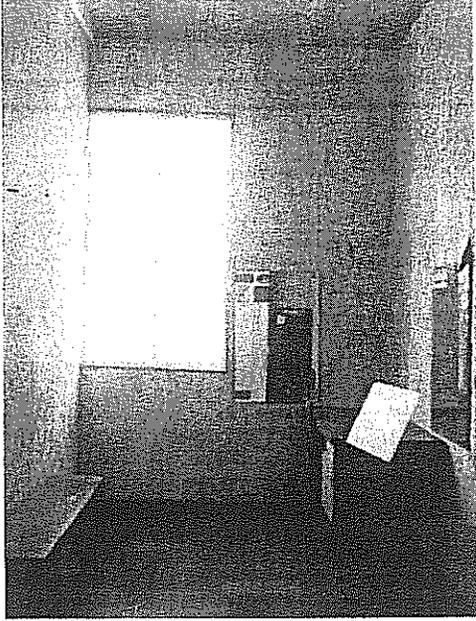
Interior de construcción 1. Nivel 2. Salón Tomas Pascual



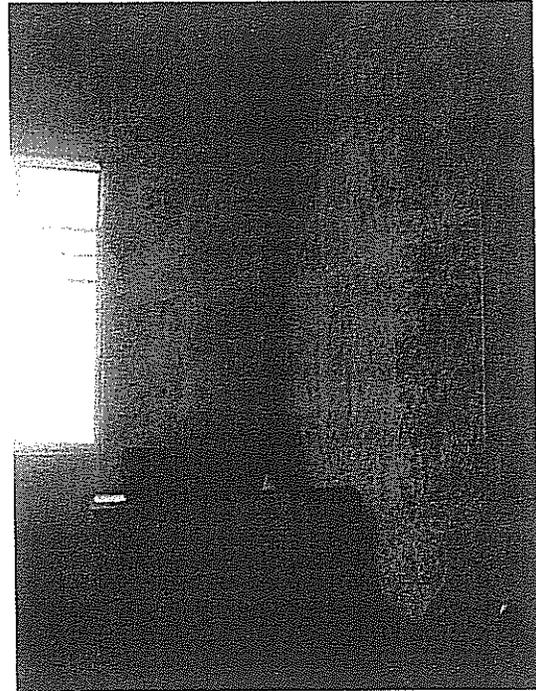
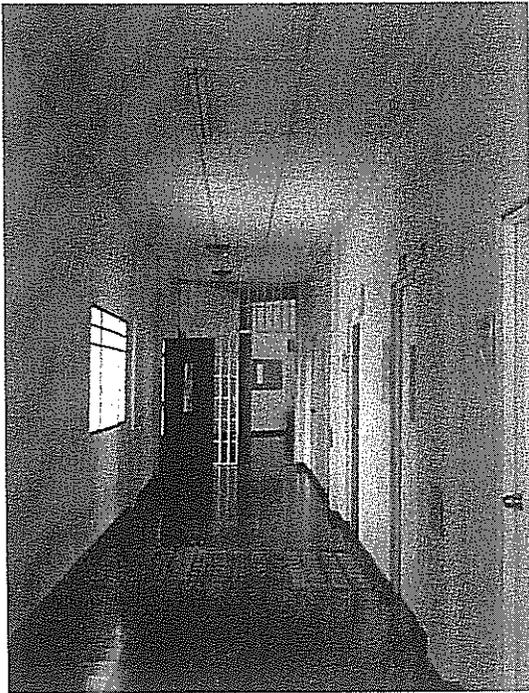
Vista de unos de los servicios sanitarios en el nivel 2 y área de gradas.



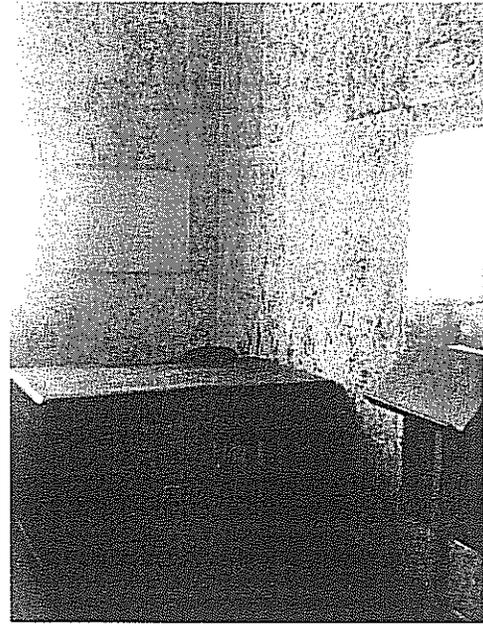
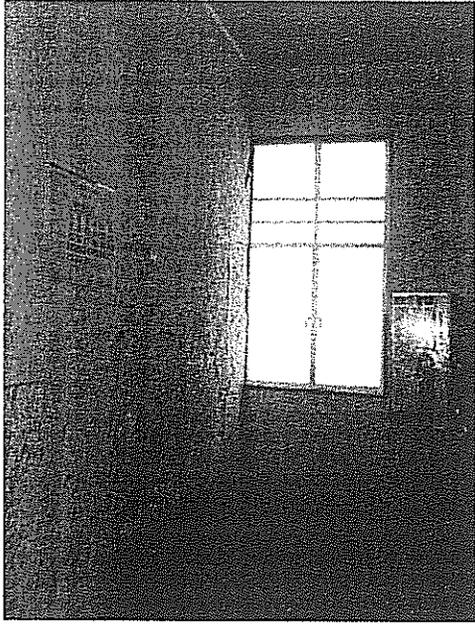
Módulo de gradas alterno y aula en nivel 2.



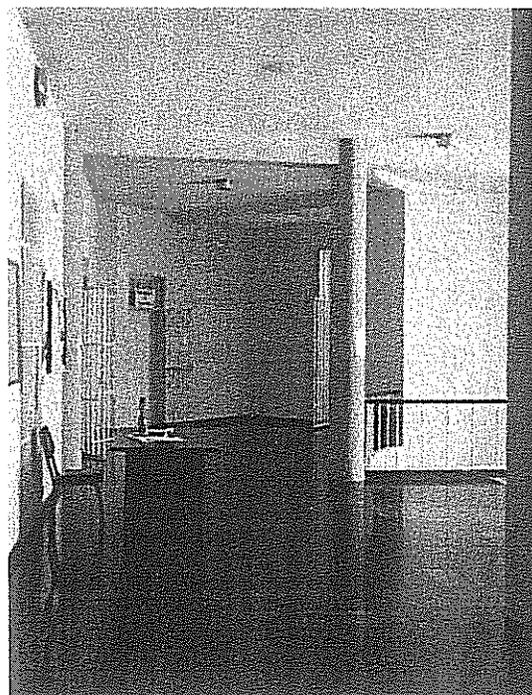
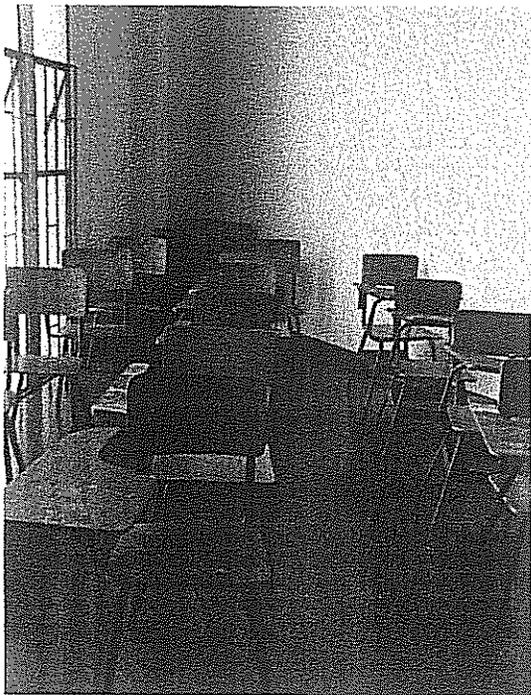
Aulas en nivel 3.



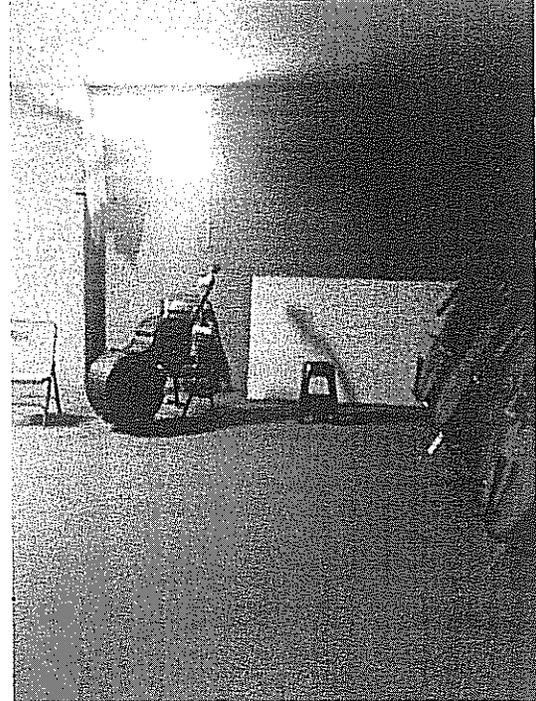
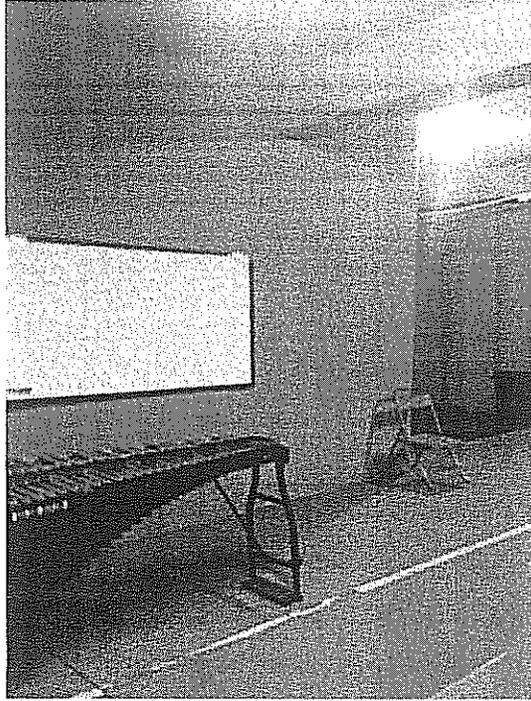
Corredor y aula en nivel 3.



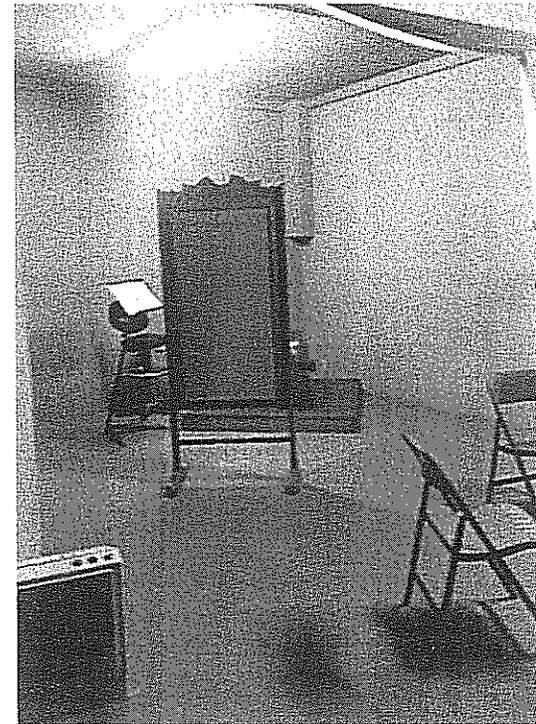
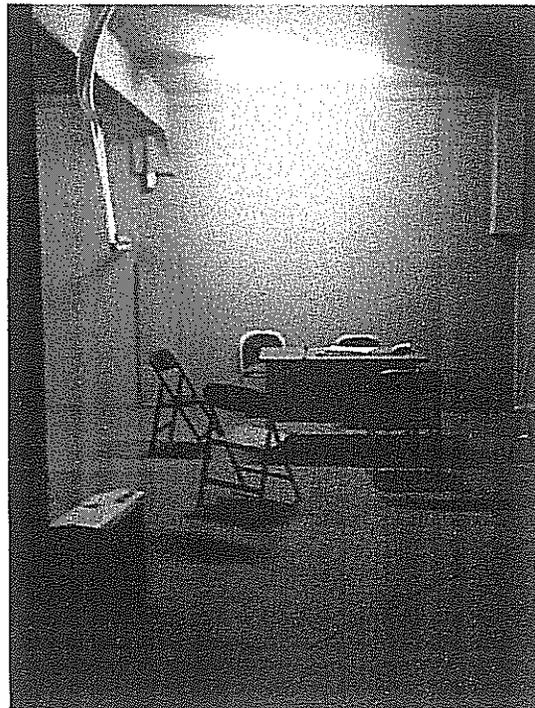
Aulas nivel 3.



Aula y corredor nivel 3.



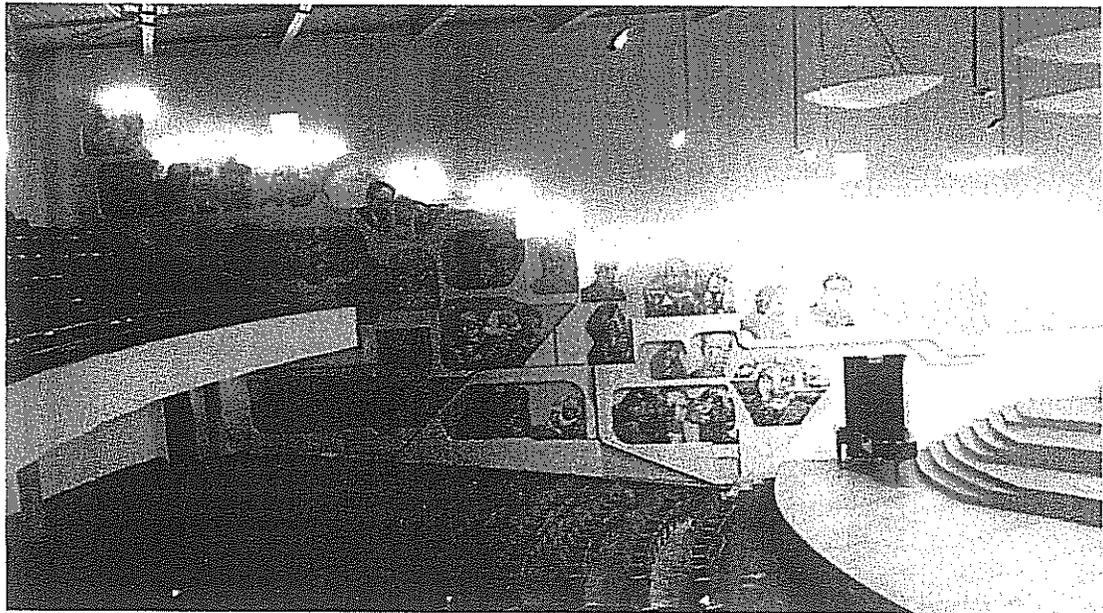
Aulas en nivel de sótano.



Aulas en nivel de sótano.



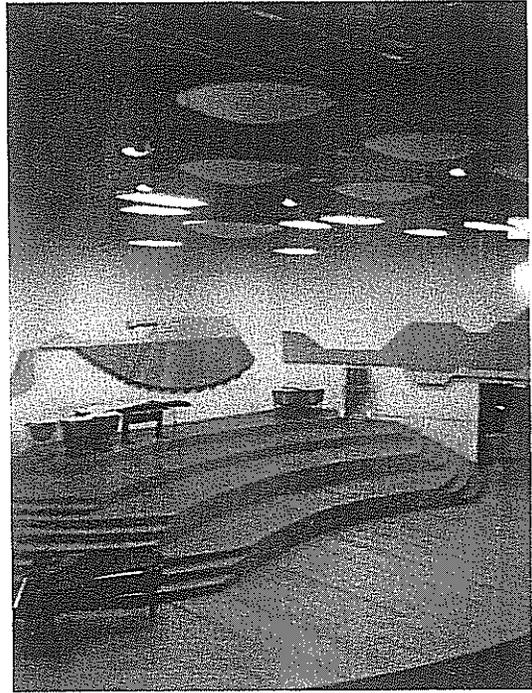
Vista general del auditorio principal en sus dos niveles.



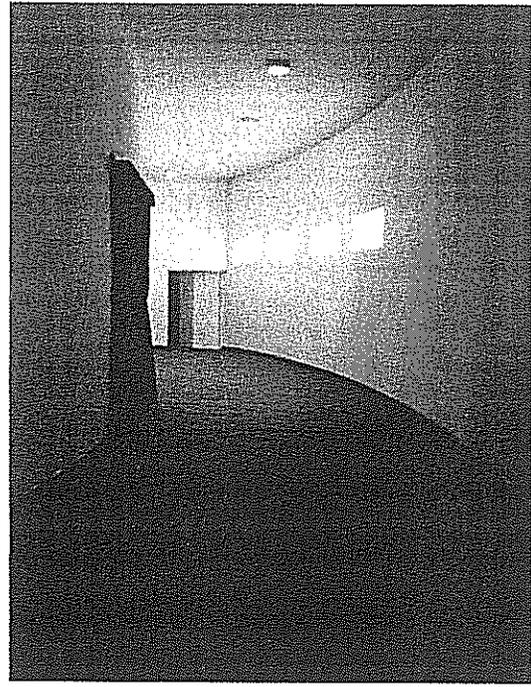
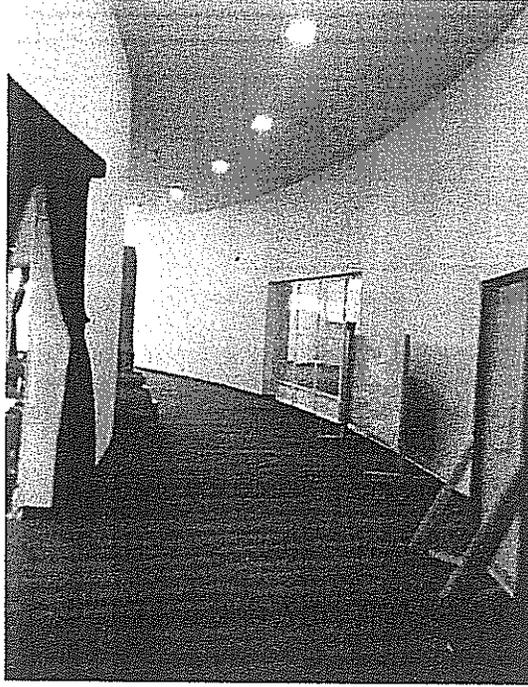
Vista general del auditorio principal en sus dos niveles.



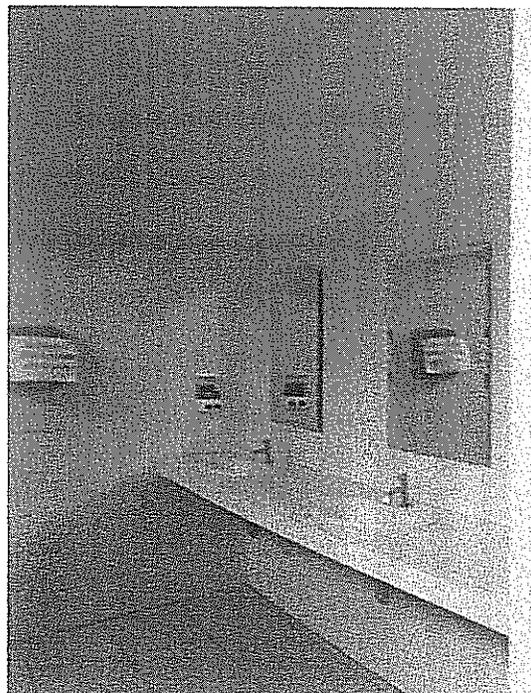
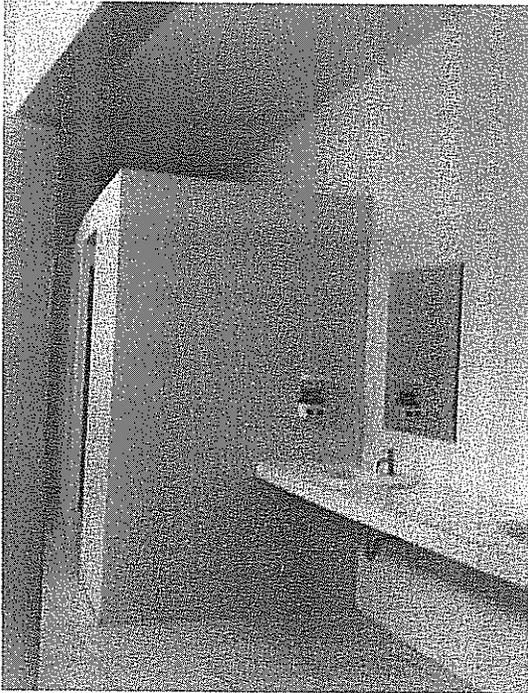
Vista general del auditorio principal en sus dos niveles.



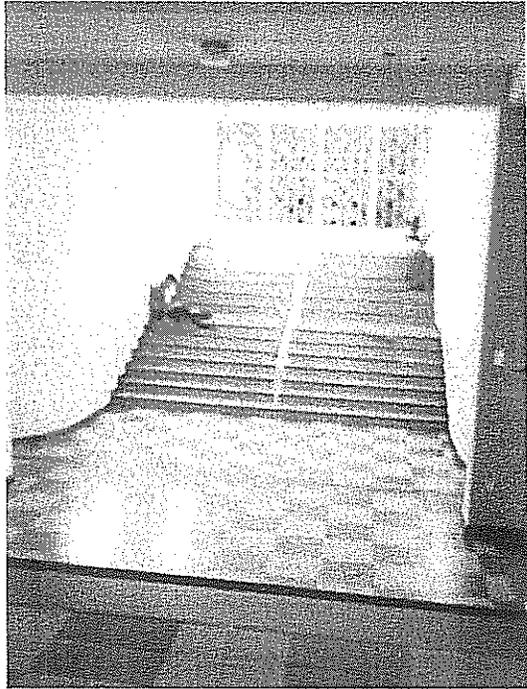
Vista general del escenario del auditorio.



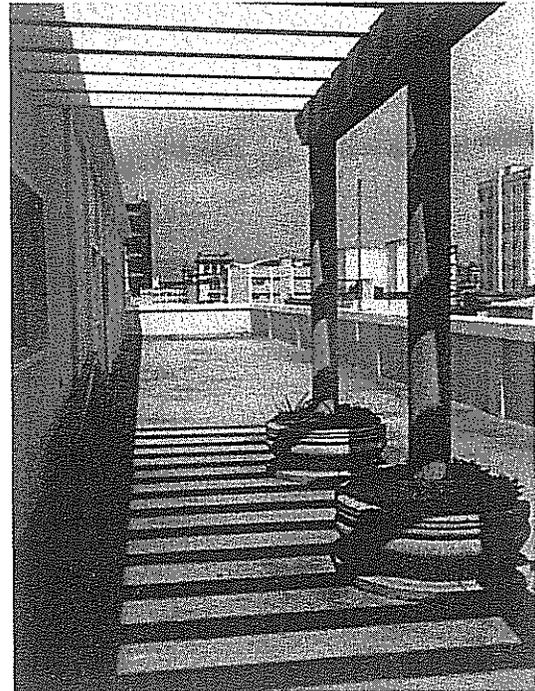
Vista del corredor interno del auditorio en nivel 1.



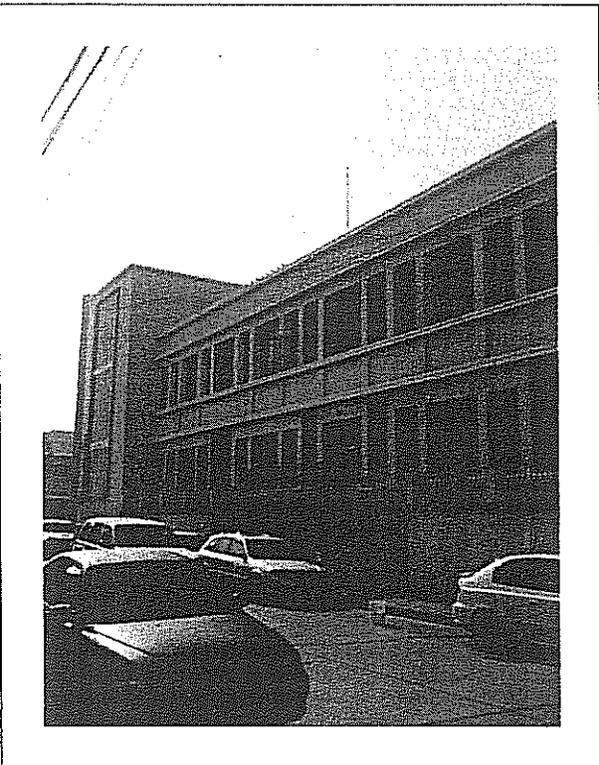
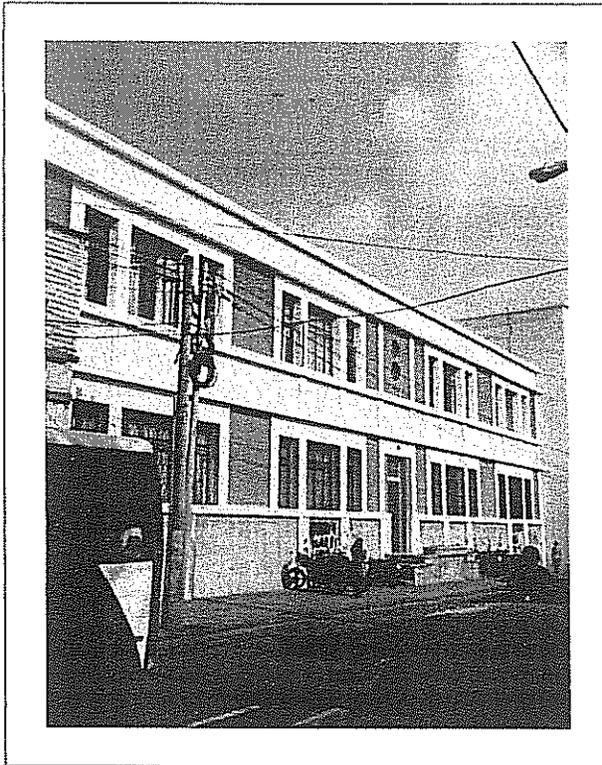
Servicios sanitarios de auditorio en nivel 1.



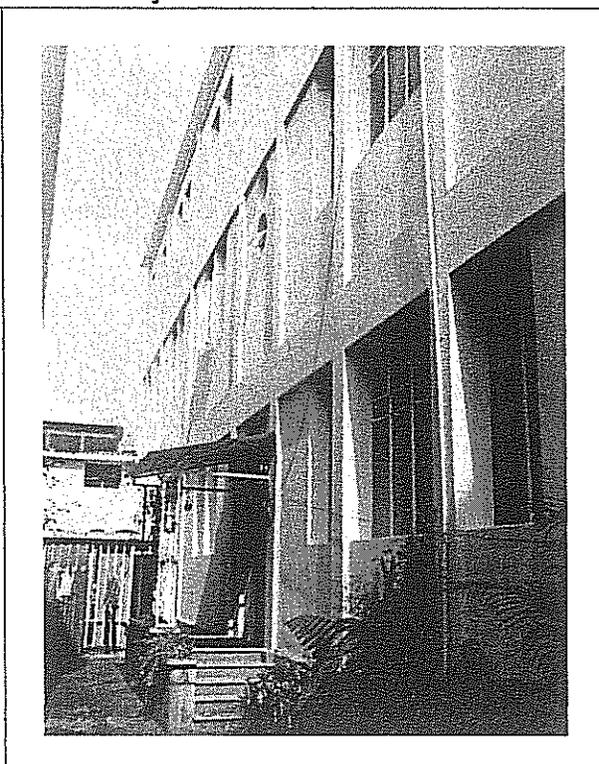
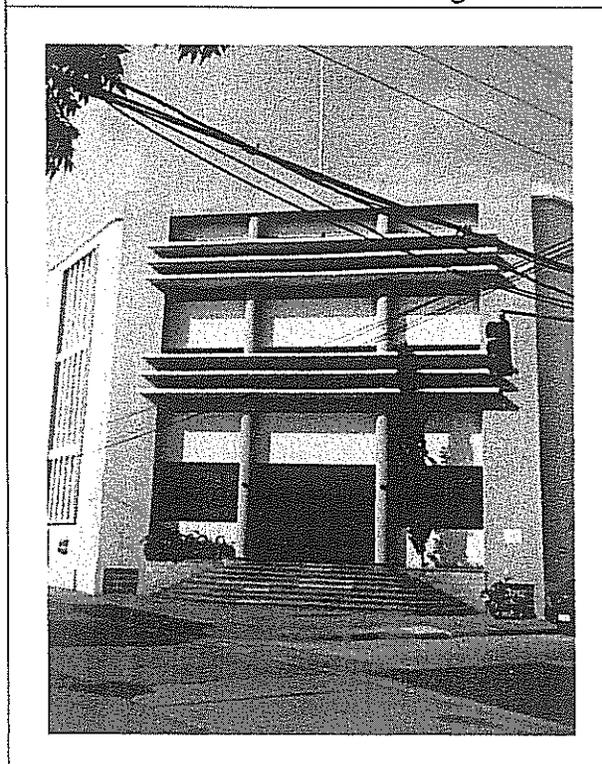
Ingreso principal auditorio nivel 2 y muro perimetral sobre 5ª calle.



Muro perimetral en nivel 3.



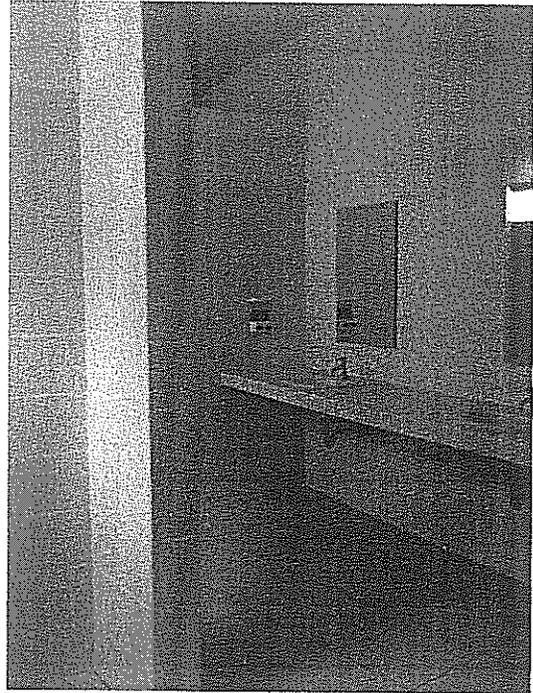
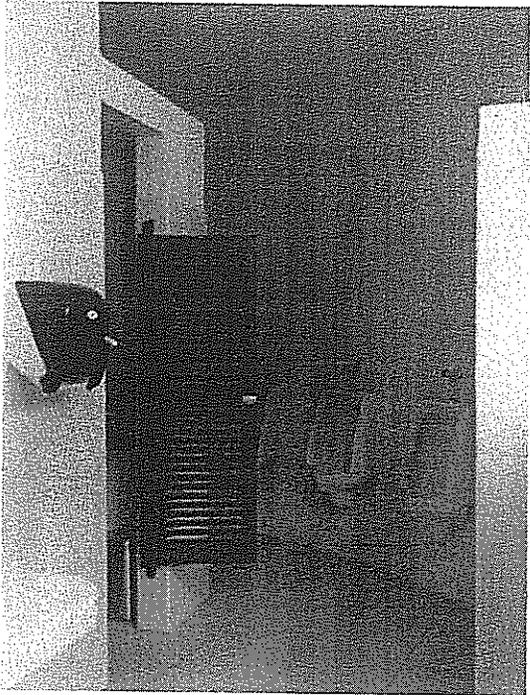
Módulos de gradas sobre 5ª calle y 3ª avenida.



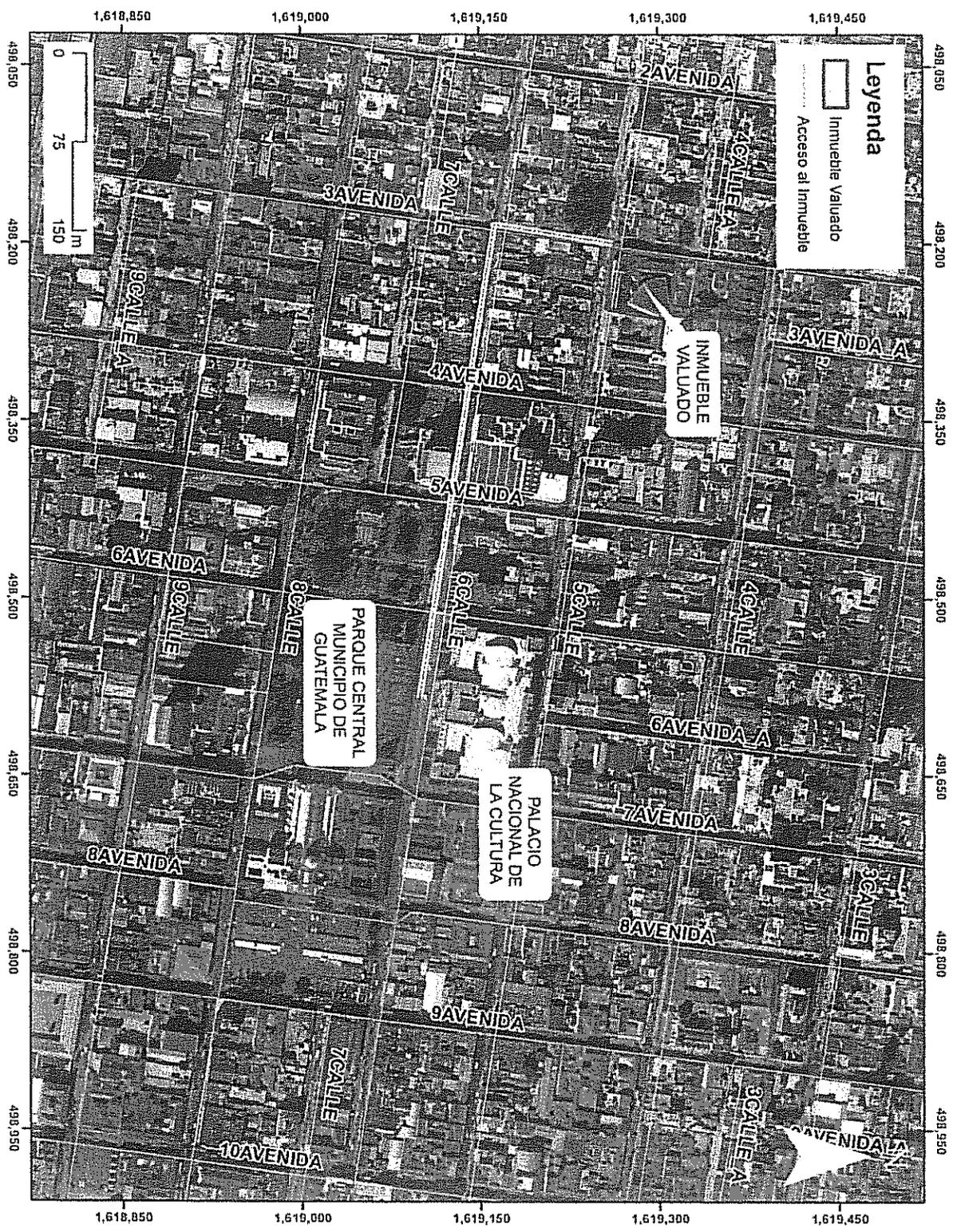
Módulo de gradas de ingreso principal y módulo de gradas en patio y patios.

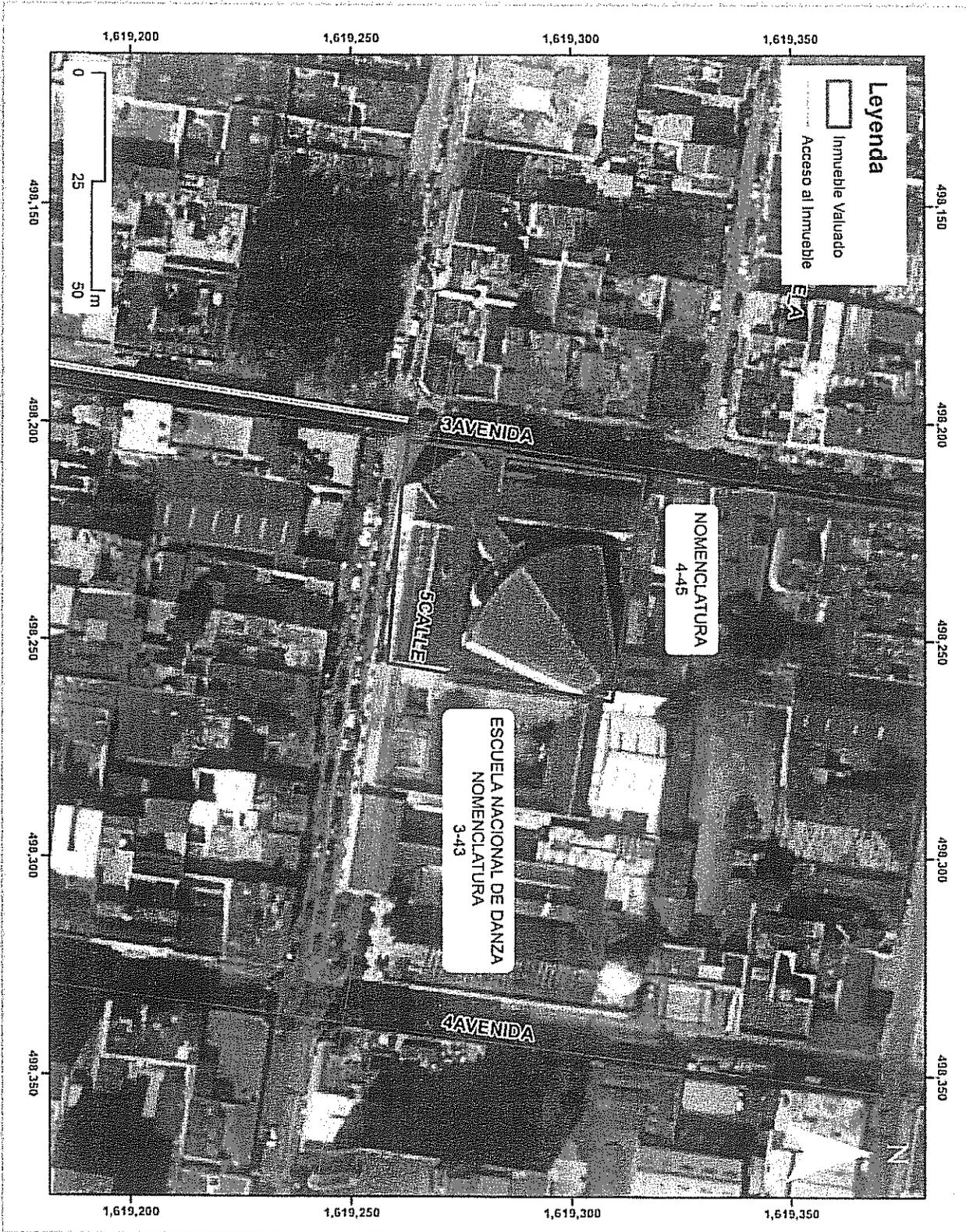


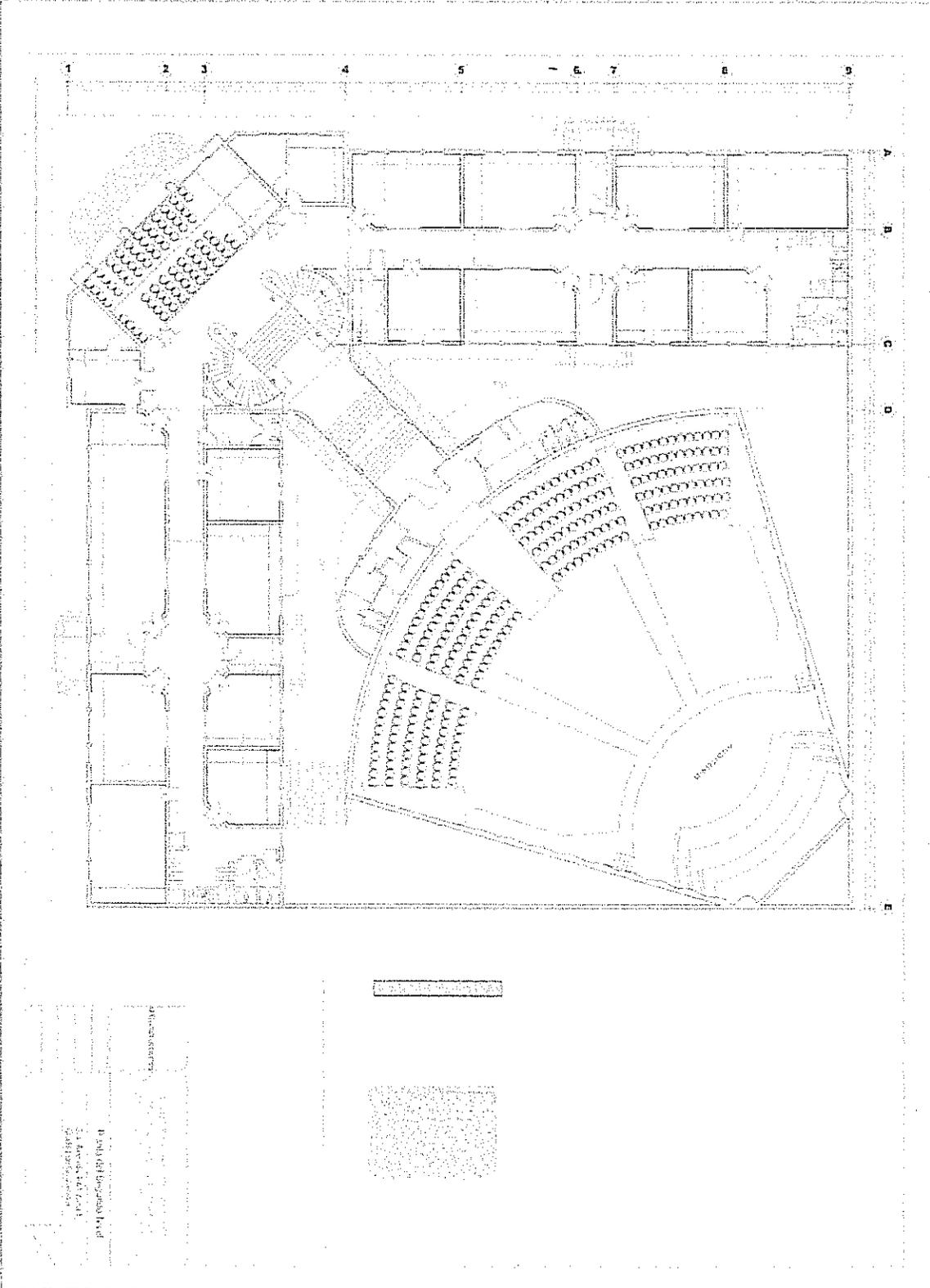
Ingreso principal auditorio nivel 1.

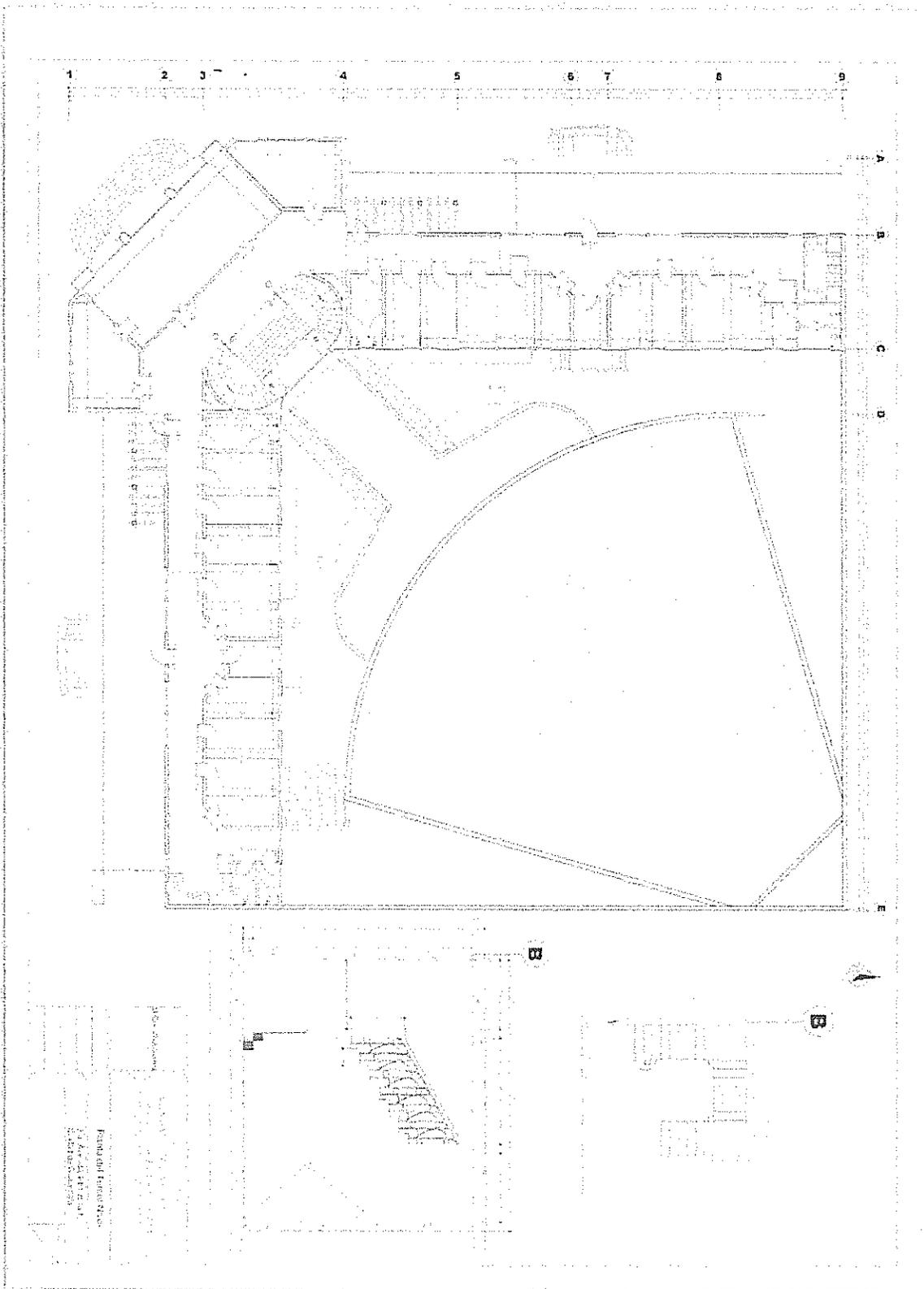


Servicios sanitarios de auditorio en nivel 2.









MINISTERIO DE CULTURA Y DEPORTES

DIRECCIÓN DE FORMACIÓN ARTÍSTICA

ESCUELA REGIONAL DE ARTE

RAFAEL PEREYRA

HUEHUETENANGO, HUEHUETENANGO

Guatemala 02, Junio del 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE VALUADO

A. ENTORNO Y SERVICIOS		
Dirección:	2ª Avenida 0-25 zona 01, municipio de Huehuetenango, departamento de Huehuetenango.	
AGUA:	Si Posee	DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO (IMAGEN URBANA): El entorno en el que se ubica el inmueble en estudio es de uso predominante comercial este se ubica en el centro del casco urbano del municipio de Huehuetenango, es de esta cuenta que se considera un sector de alto tránsito vehicular y peatonal; en el entorno inmediato se observó una serie de locales comerciales, así como un pequeño centro comercial, la calle frente al inmueble cuenta con un ancho adecuado para el tránsito de dos vehículos, esta es de una sola vía.
LUZ:	Si Posee	
ACCESO:	Pavimento buen estado	
ALUMBRADO PUBLICO:	Si posee el sector inmediato	
BANQUETAS:	Si posee	
DRENAJE	Si Posee	

B. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN
La construcción con la que cuenta el inmueble en estudio, dispone de dos niveles, las características principales de la construcción en el primer nivel son cubierta de losa de concreto armado, muros de mixto block más repello más cernido y piso cerámico, en el nivel 2 cuenta con cubierta de lámina sobre estructura de madera, muros de mixto block más repello y piso cerámico, el nivel 1 cuenta con 4 salones, 1 archivo, recepción, 2 servicios sanitarios, y el tercer nivel cuenta con 1 salón y un servicio sanitario, la construcción en términos generales cuenta con buen estado de mantenimiento.

2. VALORACIÓN Y OBSERVACIONES

A. VALORACIÓN METRO CUADRADO DE RENTA EN EL SECTOR

El valor estimado para el metro cuadrado de renta en el sector inmediato al inmueble es considerado tomando como base el área del terreno de los inmuebles y considerando una construcción promedio en la zona, que para este caso se estima en una construcción de un nivel de losa.

VALOR POR METRO CUADRADO DE RENTA EN LA ZONA INMEDIATA
AL INMUEBLE 80Q/M²

B. VALOR ESTIMADO DE RENTA PARA EL INMUEBLE EN ESTUDIO

El área en metros cuadrados considerada para el cálculo de renta sugerida es el área tomada al momento de la visita de campo, tomando en cuenta en este únicamente área de terreno y no de construcciones ya que estas se consideran plusvalías o minusvalías, dependiendo esto de su relación con los inmuebles en renta en la zona.

Para estimar el valor por metro cuadrado de renta específico del inmueble en estudio se tomó como base el valor promedio del sector donde se ubica, aplicando a este, minusvalías debido a la extensión mayor de la construcción que este posee, lo cual es mayor sustancialmente en comparación con los inmuebles rentados en la zona.

Cabe señalar que los valores sugeridos NO INCLUYEN GASTOS DE SERVICIOS, de ningún tipo, esto debido a lo variables que pueden llegar a ser estos dependiendo del uso que se les dé.

VALOR POR METRO CUADRADO Y RENTA MENSUAL SUGERIDA

$$45Q/m^2 * 123mts^2 = \underline{5,535.00Q/Renta\ mensual}$$

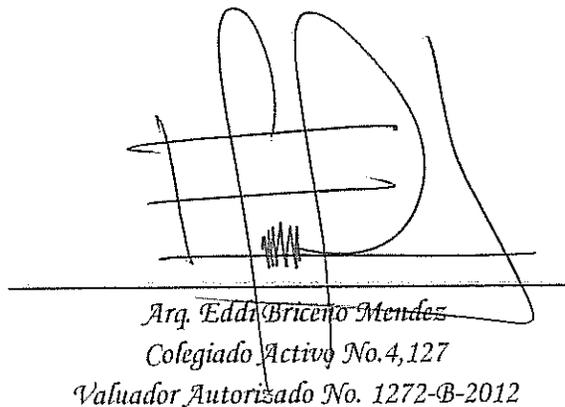
TOTAL EN LETRAS: CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO QUETZALES
CON 00/100

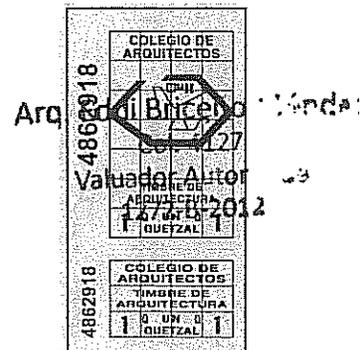
RENTA ANUAL SUGERIDA

$$5,535.00Q/Renta\ mensual * 12\ meses = \underline{66,420.00Q/anual}$$

TOTAL EN LETRAS: SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTE
QUETZALES CON 00/100


Gretchen Fabiola Barneond M.
Dirección de Formación Artística
Dirección General de las Artes
-MICUDE-


Arq. Eddi Briceno Mendes
Colegiado Activo No. 4,127
Valuador Autorizado No. 1272-B-2012



3. OBSERVACIONES

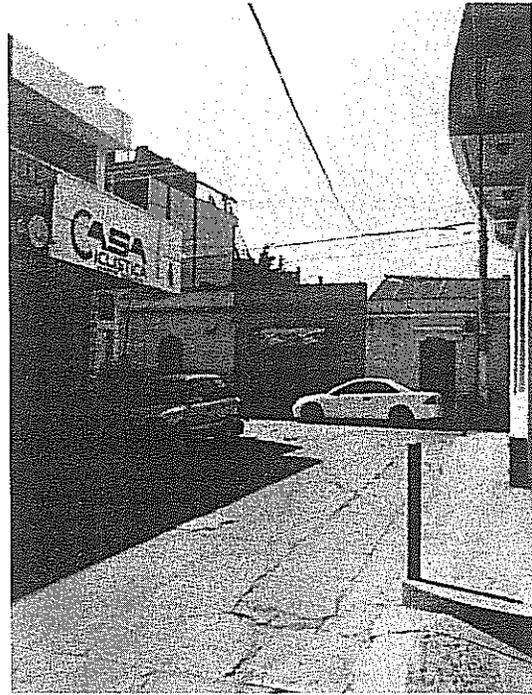
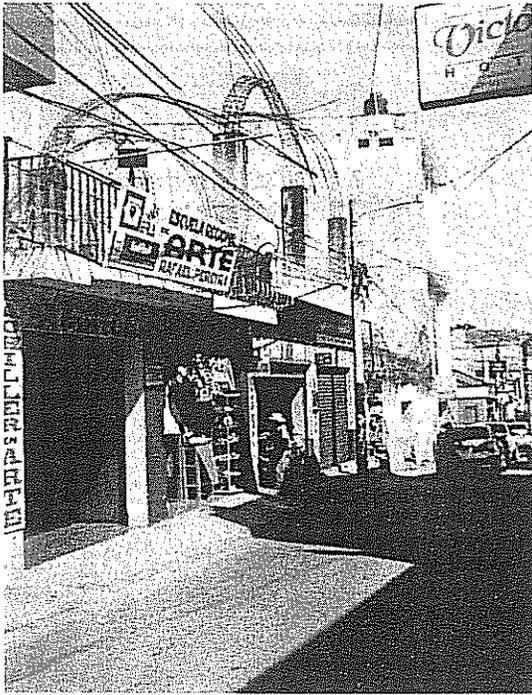
La visita fue realizada el día jueves 04 de Mayo en compañía de Glendy Paola Palacios Gómez, secretaria y contadora de la escuela de arte.

Los valores asignados no incluyen IVA y demás impuestos de los que pudieran ser afectos este tipo de inmuebles.

Cabe señalar que las medidas tomas en campo no sustituyen un levantamiento topográfico así como tampoco demarcan el área real del inmueble inscrito en el registro de la propiedad o en su defecto inscrito en la municipalidad, esto debido a que no se tuvo a la vista la papelería jurídica del mismo.

Guatemala 02, Junio del 2017

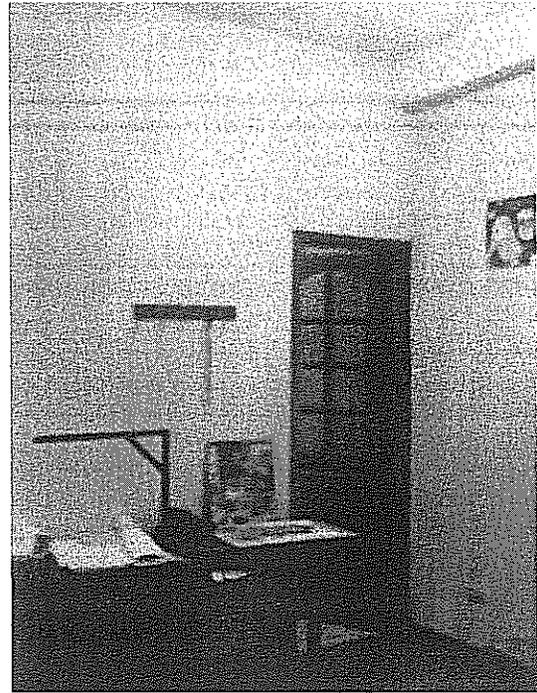
4. REGISTRO FOTOGRÁFICO Y MAPA DE LOCALIZACIÓN



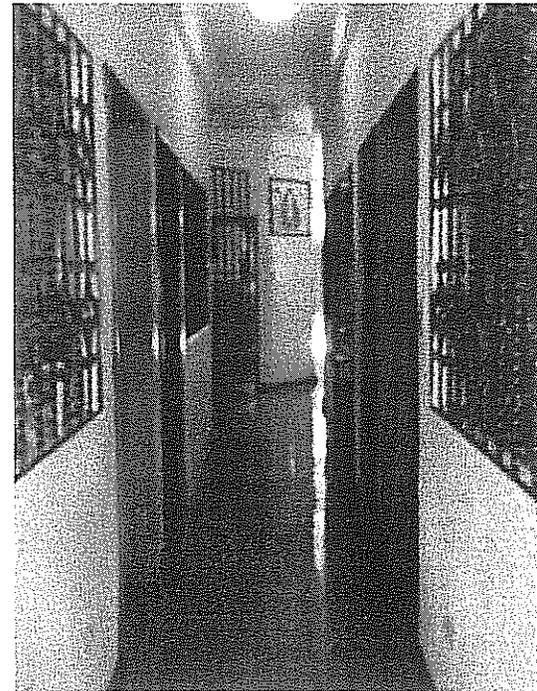
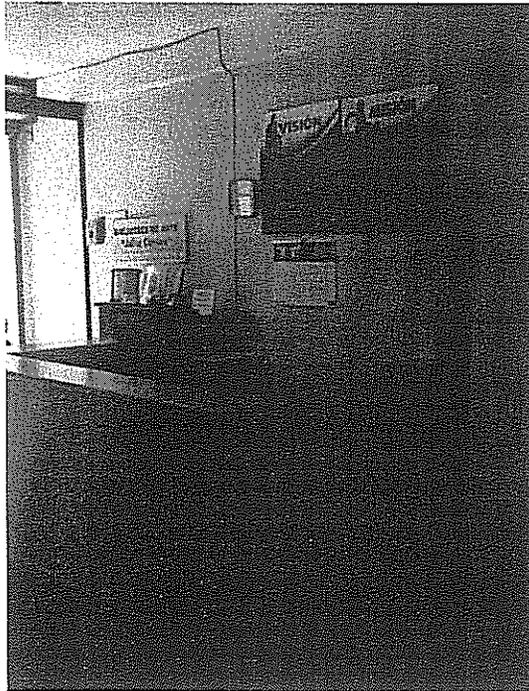
Entorno inmediato



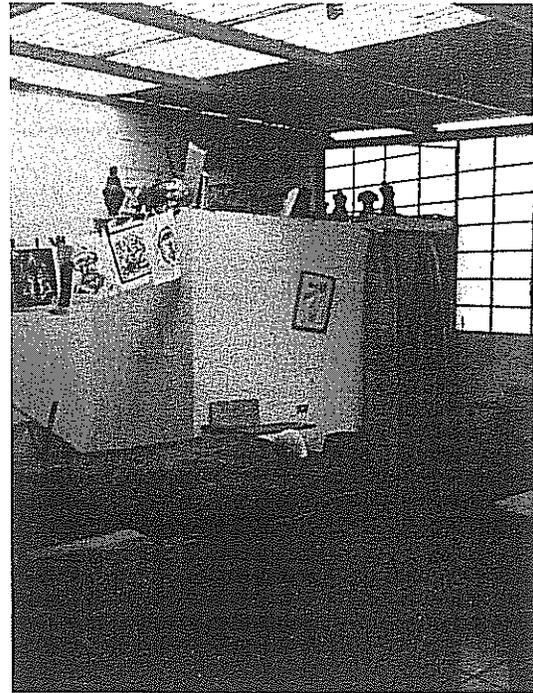
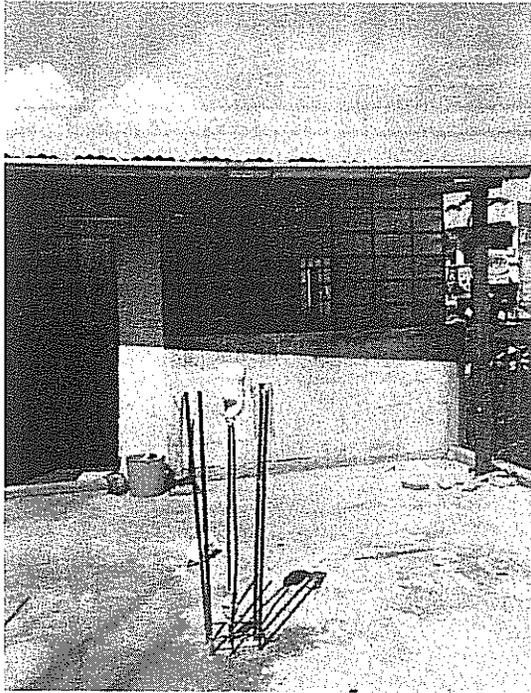
Frente del inmueble



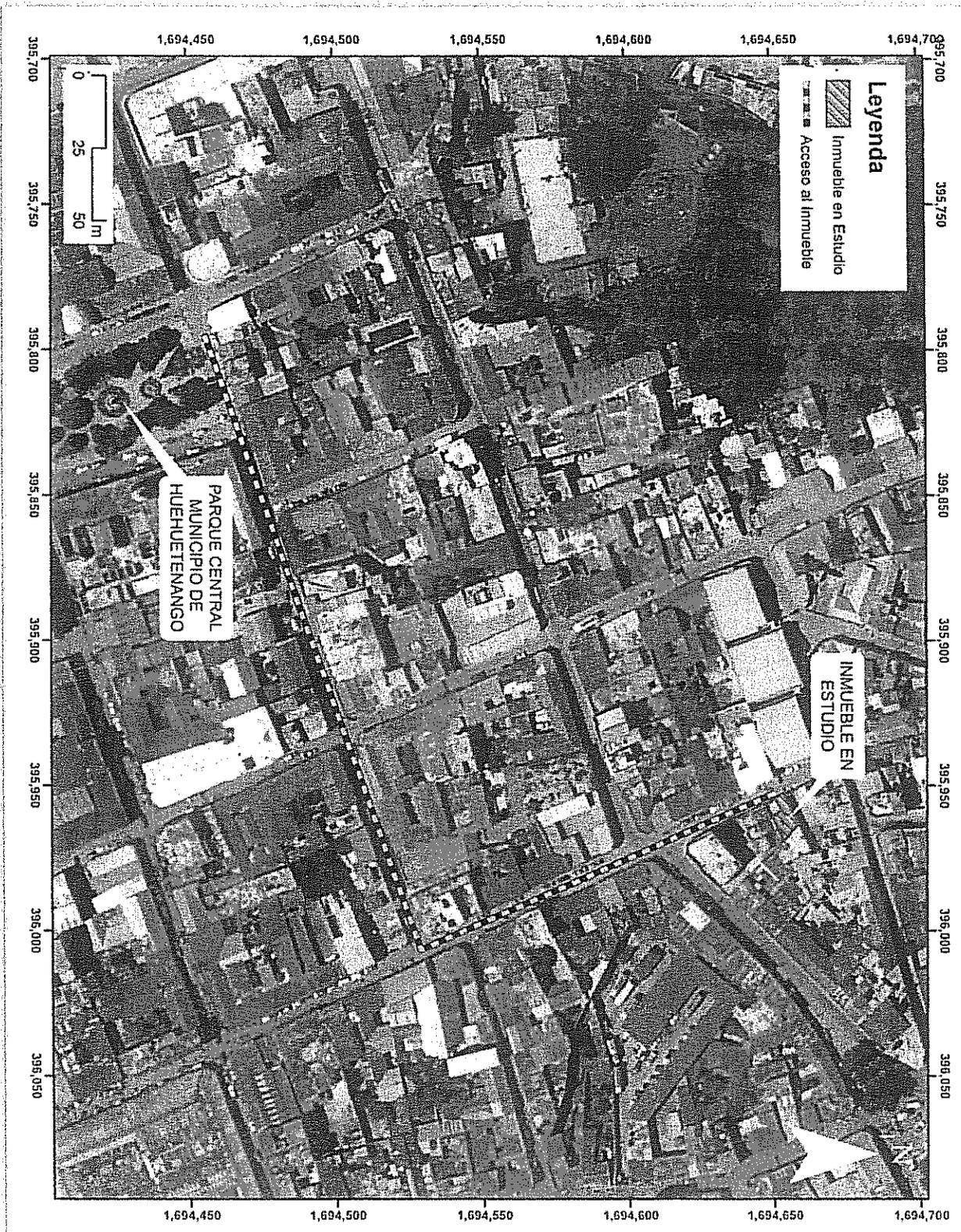
Interior de inmueble nivel 1.



Interior de inmueble nivel 1.



Interior y exterior de inmueble nivel 2.



MINISTERIO DE CULTURA Y DEPORTES

DIRECCIÓN DE FORMACIÓN ARTÍSTICA

ESCUELA REGIONAL DE ARTE

OVIDIO RODAS CORZO

CHICHICASTENANGO, EL QUICHE

Guatemala 02, Junio del 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE VALUADO

A. ENTORNO Y SERVICIOS		
Dirección:	Cantón Chujupen, municipio de Chichicastenango, departamento de El Quiche.	
AGUA:	Si Posee	DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO (IMAGEN URBANA): El entorno en el que se ubica el inmueble en estudio es de uso predominante residencial este se ubica en el perímetro del casco urbano del municipio de Chihicastenango, es de esta cuenta que se considera un sector pasivo en cuanto a tránsito vehicular y peatonal; en el entorno inmediato se observó una escuela, las calles del sector se encuentran debidamente adoquinadas y pavimentadas, con anchos mínimos para el tránsito vehicular en dos vías.
LUZ:	Si Posee	
ACCESO:	Pavimento buen estado	
ALUMBRADO PUBLICO:	Si posee el sector inmediato	
BANQUETAS:	Si posee	
DRENAJE	Si Posee	

B. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN
La construcción con la que cuenta el inmueble en estudio, dispone de dos niveles completos y un tercer nivel en el cual únicamente se cuenta con una galera, las características principales de la construcción son cubierta de losa de concreto armado, muros de mixto block más repello más cernido y piso cerámico, esto en los dos niveles, cuenta con 3 salones, la dirección, servicio sanitario y área de pila en primer nivel, 3 salones de clases una cocina y un servicio sanitario en el nivel 2 y por último en el tercer nivel cuenta con área libre y una galera con cubierta de lámina con estructura metálica y columnas de concreto armado, la construcción presenta buenas condiciones en términos generales.

2. VALORACIÓN Y OBSERVACIONES

A. VALORACIÓN METRO CUADRADO DE RENTA EN EL SECTOR

El valor estimado para el metro cuadrado de renta en el sector inmediato al inmueble es considerado tomando como base el área del terreno de los inmuebles y considerando una construcción promedio en la zona, que para este caso se estima en una construcción de un nivel.

VALOR POR METRO CUADRADO DE RENTA EN LA ZONA INMEDIATA
AL INMUEBLE 15Q/M²

B. VALOR ESTIMADO DE RENTA PARA EL INMUEBLE EN ESTUDIO

El área en metros cuadrados considerada para el cálculo de renta sugerida es el área tomada al momento de la visita de campo, tomando en cuenta en este únicamente área de terreno y no de construcciones ya que estas se consideran plusvalías o minusvalías, dependiendo esto de su relación con los inmuebles en renta en la zona.

Para estimar el valor por metro cuadrado de renta específico del inmueble en estudio se tomó como base el valor promedio del sector donde se ubica, aplicando a este, mejoras debido a la cantidad de construcción y a las características constructivas de esta, lo cual representa una mejora sustancial en comparación con los inmueble rentados en la zona.

Cabe señalar que los valores sugeridos NO INCLUYEN GASTOS DE SERVICIOS, de ningún tipo, esto debido a lo variables que pueden llegar a ser estos dependiendo del uso que se les dé.

VALOR POR METRO CUADRADO Y RENTA MENSUAL SUGERIDA

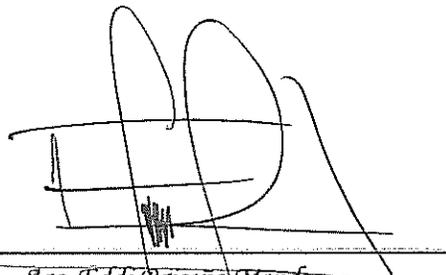
$$27Q/m^2 * 120mts^2 = \underline{3,240Q/Renta\ mensual}$$

TOTAL EN LETRAS: TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA QUETZALES CON 00/100

RENTA ANUAL SUGERIDA

$$3,240Q/Renta\ mensual * 12 = \underline{38,880.00Q/anual}$$

TOTAL EN LETRAS: TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA QUETZALES CON 00/100



Arq. Eddi Briceño Méndez
Colegiado Activo No. 4,127

Valuador Autorizado No. 1272-B-2012



Lidia Gestelen Fabiola Barneoud M.
Directora de Formación Artística
Dirección General de las Artes
-MIGUDE-

3. OBSERVACIONES

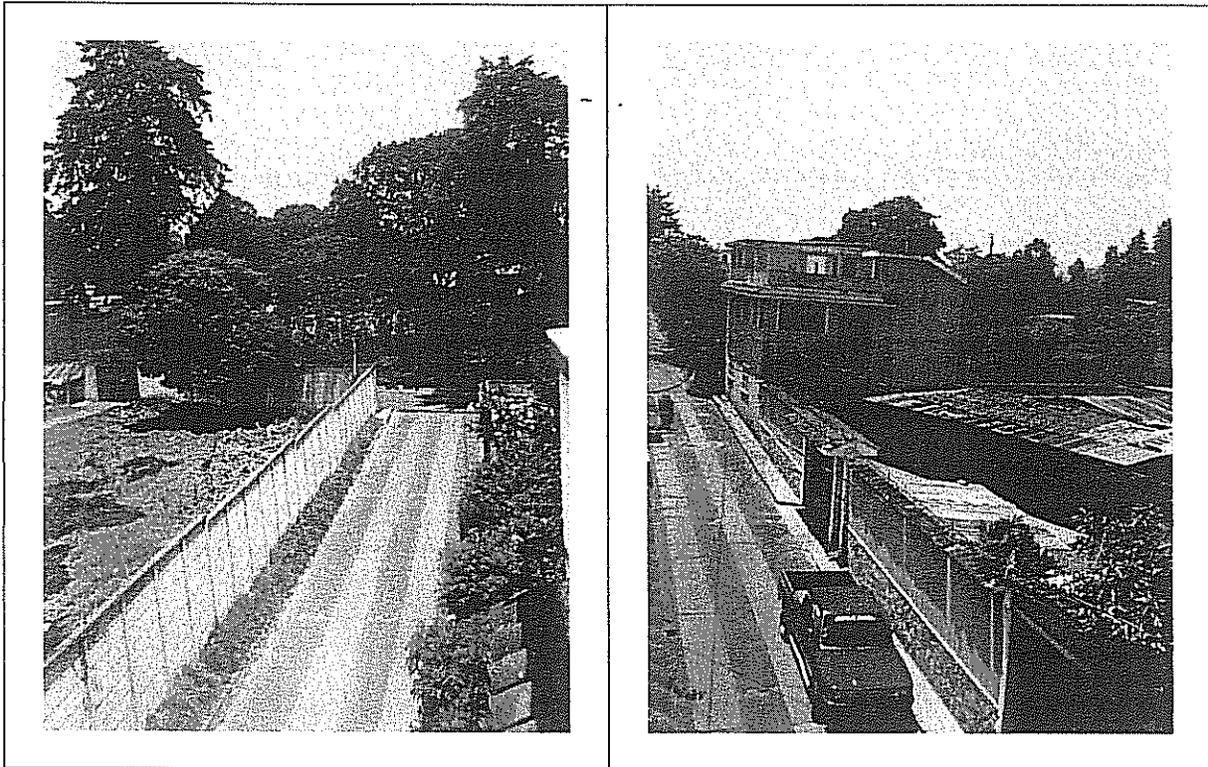
La visita fue realizada el día jueves 04 de Mayo en compañía de Mateo Suar, director de la escuela.

Los valores asignados no incluyen IVA y demás impuestos de los que pudieran ser afectos este tipo de inmuebles.

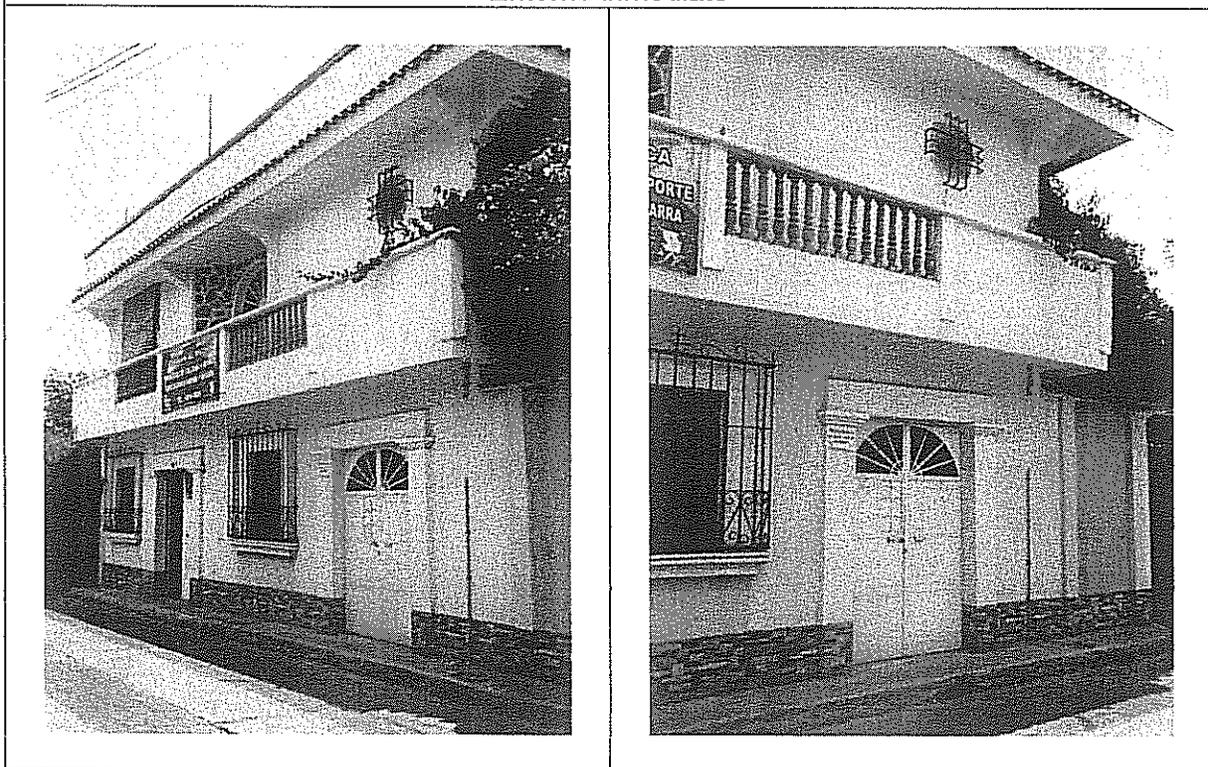
Cabe señalar que las medidas tomadas en campo no sustituyen un levantamiento topográfico así como tampoco demarcan el área real del inmueble inscrito en el registro de la propiedad o en su defecto inscrito en la municipalidad, esto debido a que no se tuvo a la vista la papelería jurídica del mismo.

Guatemala 02, Junio del 2017

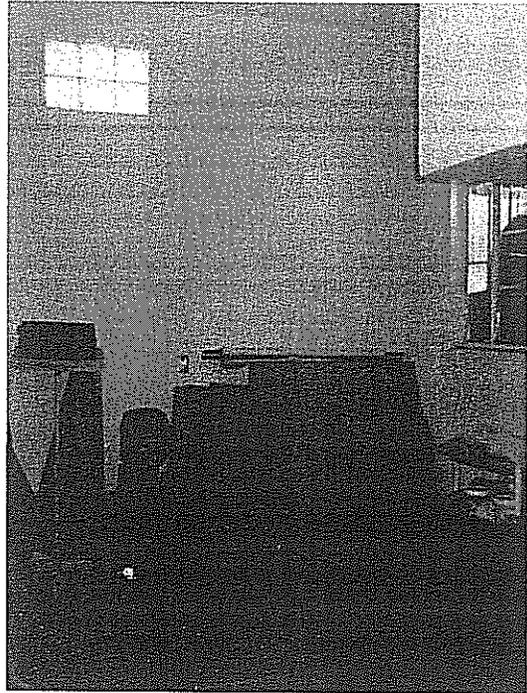
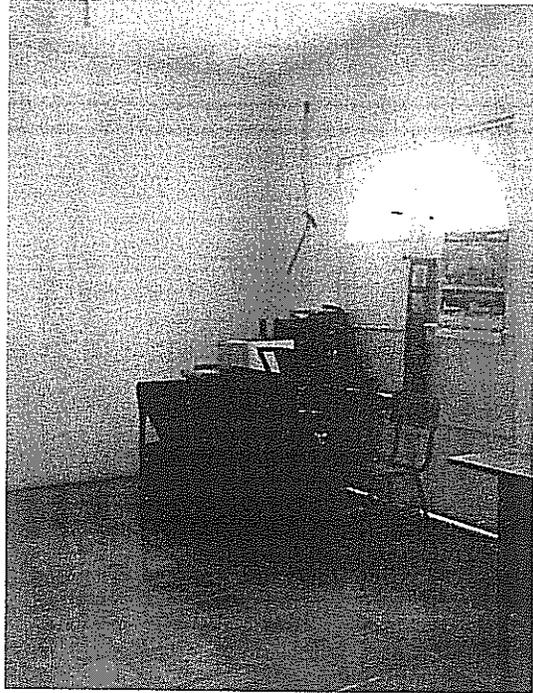
4. REGISTRO FOTOGRÁFICO Y MAPA DE LOCALIZACIÓN



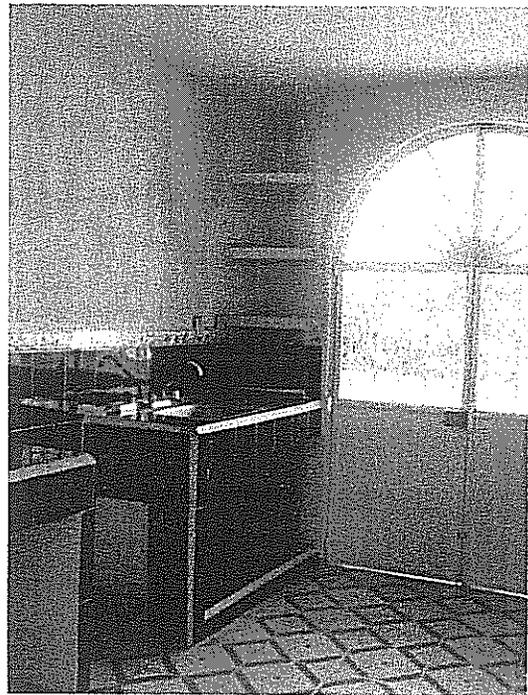
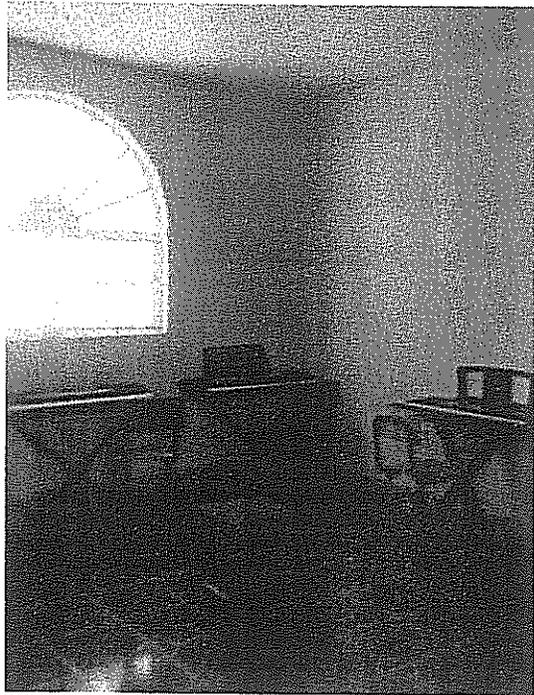
Entorno inmediato



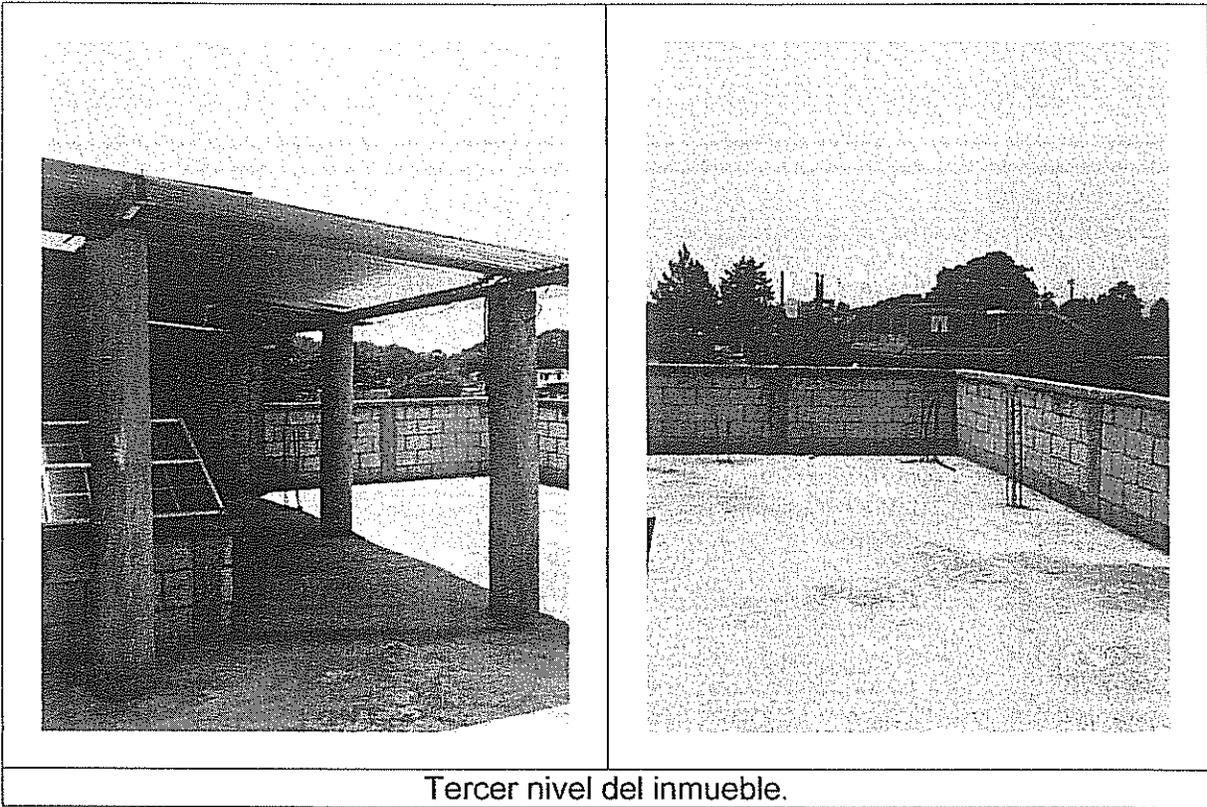
Frente del inmueble



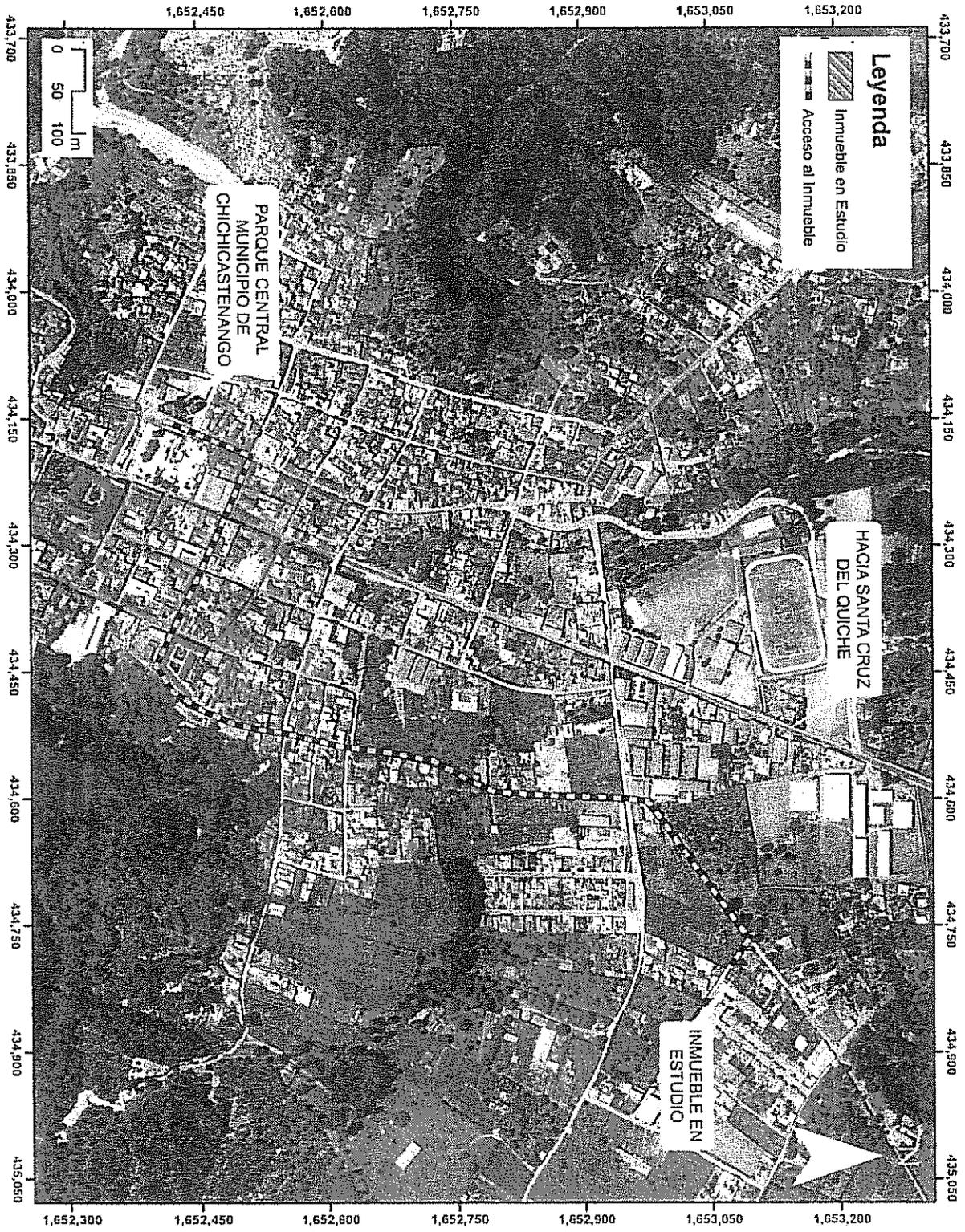
Interior de inmueble nivel 1.



Interior de inmueble nivel 2.



Tercer nivel del inmueble.



MINISTERIO DE CULTURA Y DEPORTES

DIRECCIÓN DE FORMACIÓN ARTÍSTICA

CONSERVATORIO REGIONAL DE MÚSICA

GUMERCINDO PALACIOS FLORES

HUEHUETENANGO, HUEHUETENANGO

Guatemala 02, Junio del 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE VALUADO

A. ENTORNO Y SERVICIOS		
Dirección:	4ª Avenida 0-49 zona 05, colonia Alvarado, municipio de Huehuetenango, departamento de Huehuetenango.	
AGUA:	Si Posee, pozo propio, en el sector no hay.	DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO (IMAGEN URBANA): El entorno en el que se ubica el inmueble en estudio es de uso predominante institucional, observándose en la zona varios colegios así como comercio como segundo uso, este se ubica en el perímetro del casco urbano del municipio de Huehuetenango, es de esta cuenta que se considera un sector de medio tránsito vehicular y peatonal;, las calles frente al inmueble cuentan con ancho adecuado para tránsito en doble vía.
LUZ:	Si Posee	
ACCESO:	Pavimento buen estado	
ALUMBRADO PUBLICO:	Si posee el sector inmediato	
BANQUETAS:	Si posee	
DRENAJE	Si Posee	

B. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN
La construcción con la que cuenta el inmueble en estudio, dispone de dos niveles completos con un patio al centro, las características principales de la construcción en el primer y segundo nivel son cubierta de losa de concreto armado, muros de mixto block más repello más cernido y piso cerámico, el nivel 1 cuenta con 5 salones, 2 servicios sanitarios, patio y garaje, en el nivel 2 cuenta con 5 aulas y dos servicios sanitarios así como un área libre, la construcción en términos generales cuenta con buen estado de mantenimiento.

2. VALORACIÓN Y OBSERVACIONES

A. VALORACIÓN METRO CUADRADO DE RENTA EN EL SECTOR

El valor estimado para el metro cuadrado de renta en el sector inmediato al inmueble es considerado tomando como base el área del terreno de los inmuebles y considerando una construcción promedio en la zona, que para este caso se estima en una construcción de un nivel de losa.

VALOR POR METRO CUADRADO DE RENTA EN LA ZONA INMEDIATA
AL INMUEBLE 15Q/M²

B. VALOR ESTIMADO DE RENTA PARA EL INMUEBLE EN ESTUDIO

El área en metros cuadrados considerada para el cálculo de renta sugerida es el área tomada al momento de la visita de campo, tomando en cuenta en este únicamente área de terreno y no de construcciones ya que estas se consideran plusvalías o minusvalías, dependiendo esto de su relación con los inmuebles en renta en la zona.

Para estimar el valor por metro cuadrado de renta específico del inmueble en estudio se tomó como base el valor promedio del sector donde se ubica, aplicando a este, plusvalía por contar con más área de construcción en relación con los inmuebles rentados en su entorno.

Cabe señalar que los valores sugeridos NO INCLUYEN GASTOS DE SERVICIOS, de ningún tipo, esto debido a lo variables que pueden llegar a ser estos dependiendo del uso que se les dé.

VALOR POR METRO CUADRADO Y RENTA MENSUAL SUGERIDA

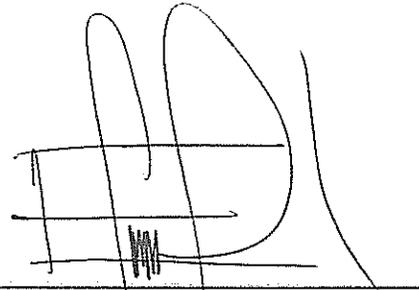
$$25Q/m^2 * 166mts^2 = \underline{4,150.00Q/Renta\ mensual}$$

TOTAL EN LETRAS: CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA QUETZALES CON 00/100

RENTA ANUAL SUGERIDA

$$4,150.00Q/Renta\ mensual * 12\ meses = \underline{49,800.00Q/anual}$$

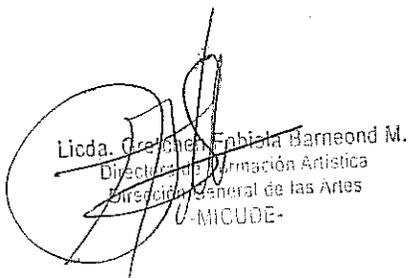
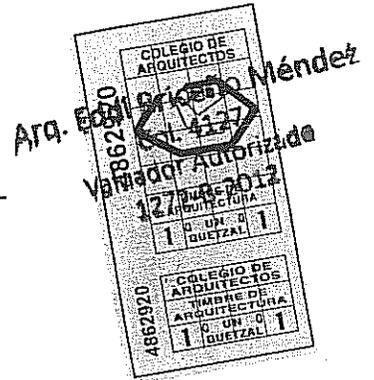
TOTAL EN LETRAS: CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS QUETZALES CON 00/100



Arq. Eddi Briceño Méndez

Colegiado Activo No. 4,127

Valuador Autorizado No. 1272-B-2012



Licda. Grethel Enbiela Barneond M.
Directora de Formación Artística
Dirección General de las Artes
-MICUDE-

3. OBSERVACIONES

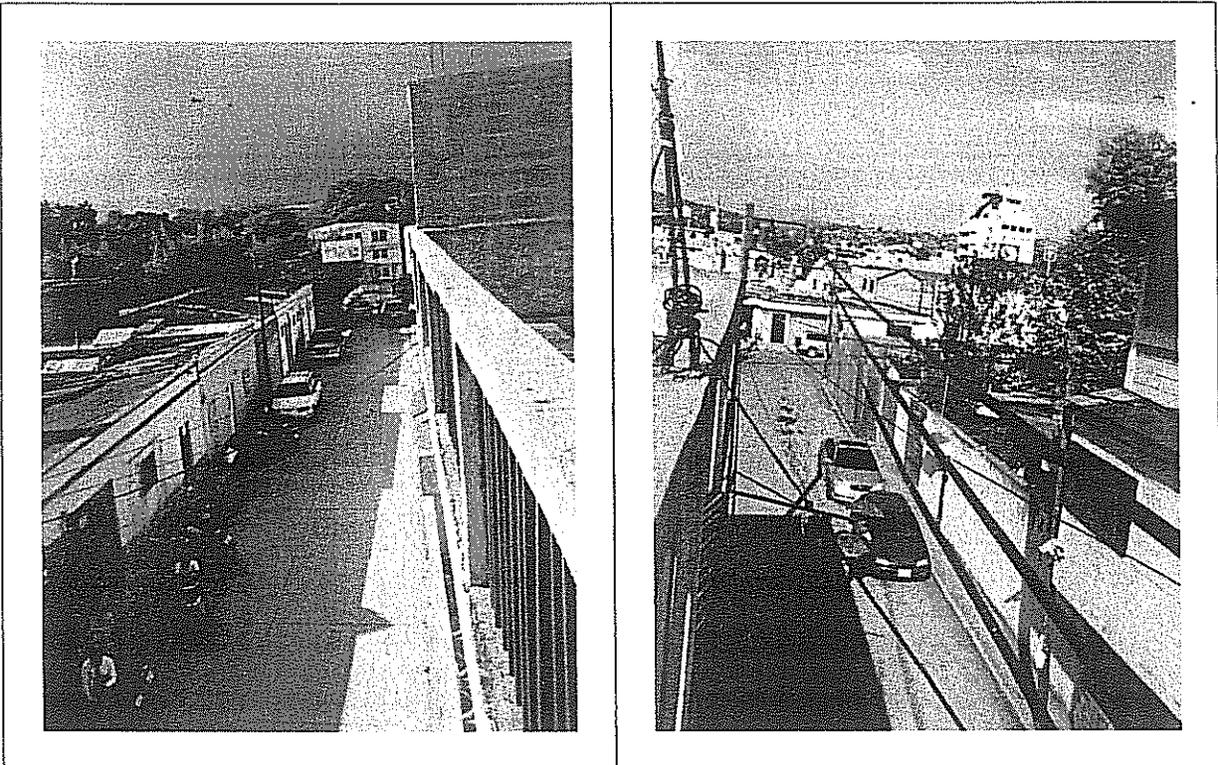
La visita fue realizada el día jueves 04 de Mayo en compañía de Ángel Chávez, director del conservatorio regional de música.

Los valores asignados no incluyen IVA y demás impuestos de los que pudieran ser afectos este tipo de inmuebles.

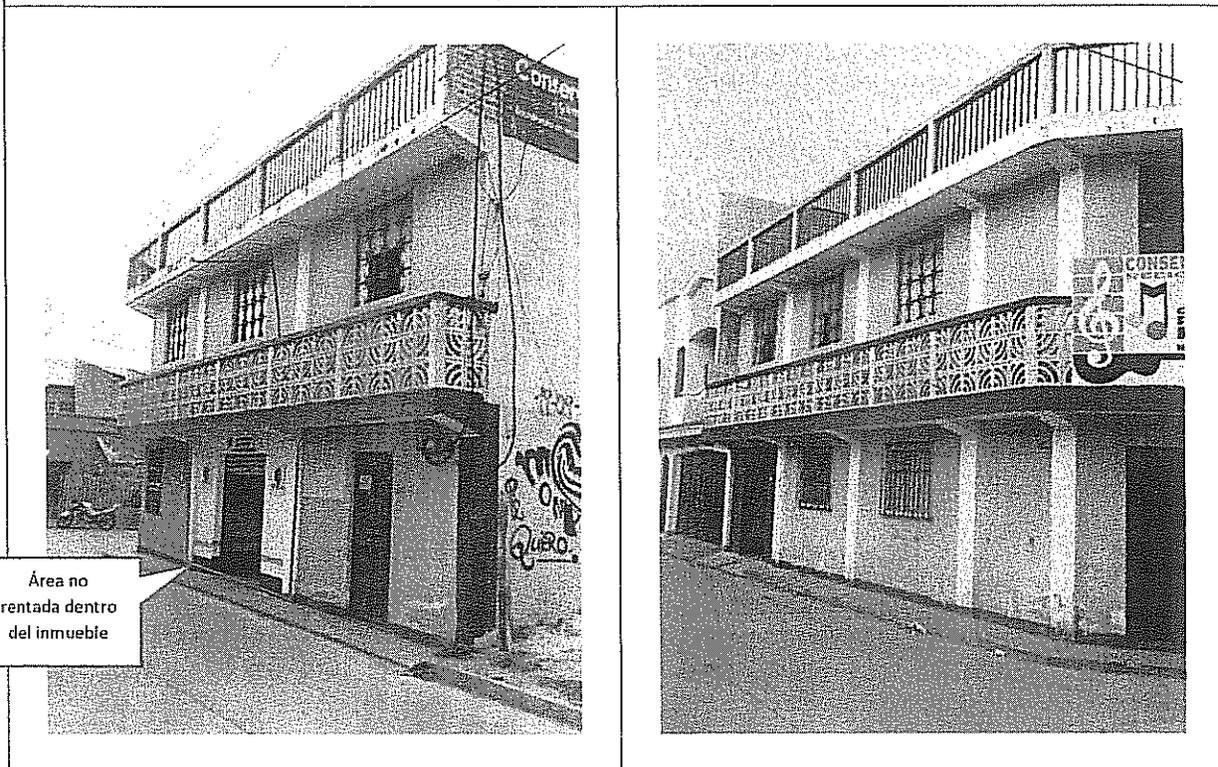
Cabe señalar que las medidas tomas en campo no sustituyen un levantamiento topográfico así como tampoco demarcan el área real del inmueble inscrito en el registro de la propiedad o en su defecto inscrito en la municipalidad, esto debido a que no se tuvo a la vista la papelería jurídica del mismo.

Guatemala 02, Junio del 2017

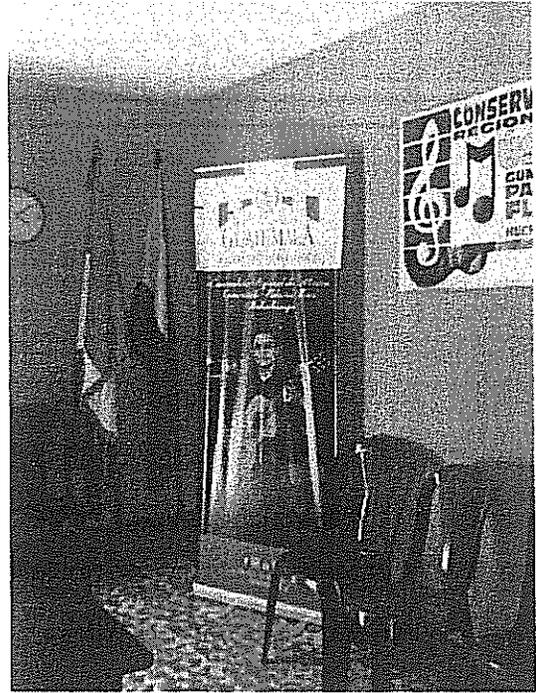
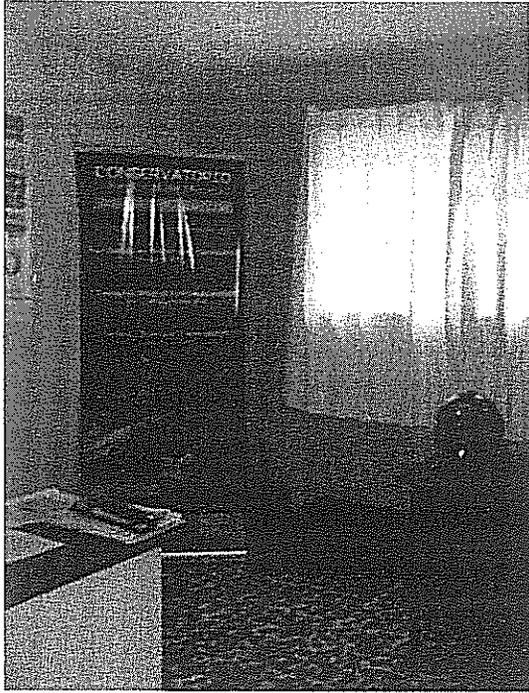
4. REGISTRO FOTOGRÁFICO Y MAPA DE LOCALIZACIÓN



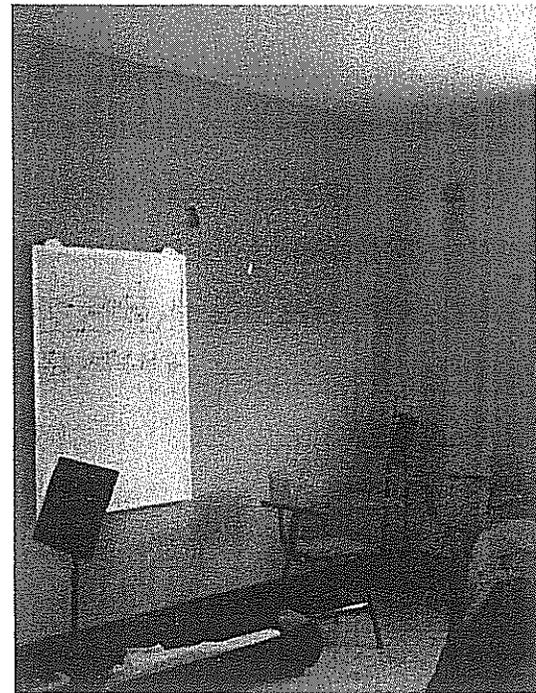
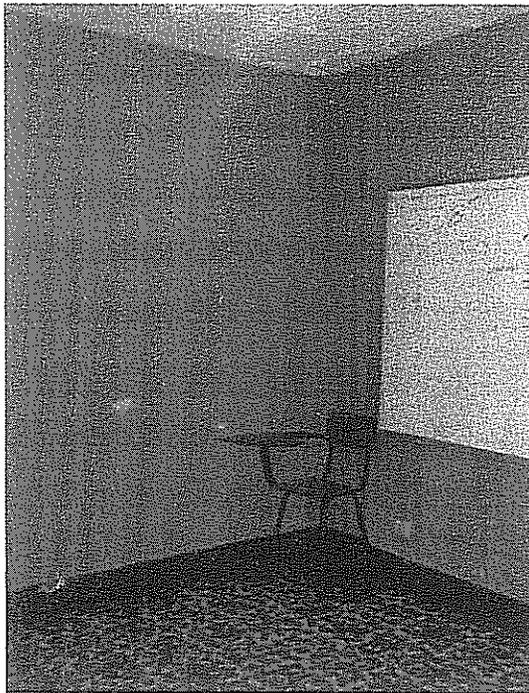
Entorno inmediato



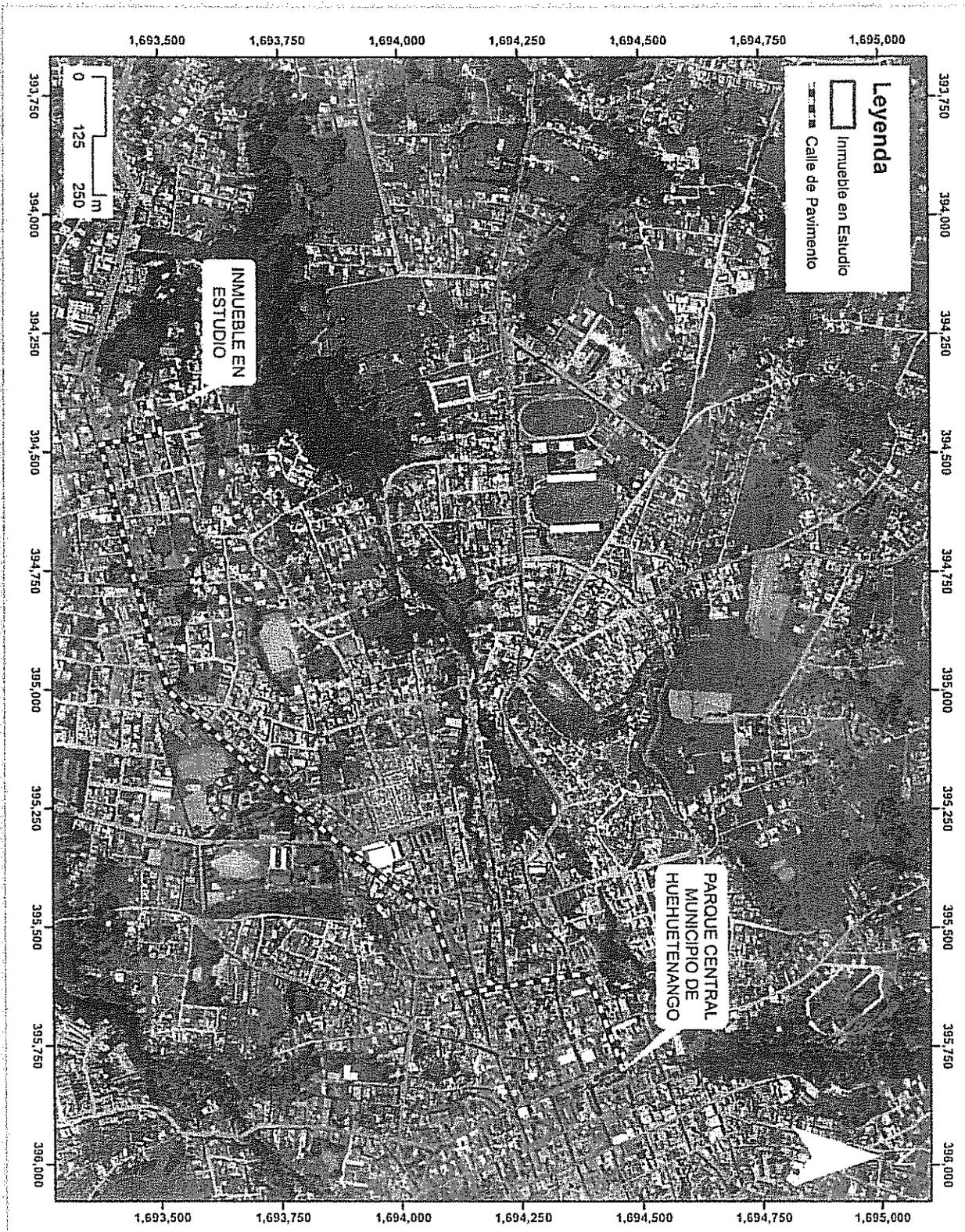
Frente del inmueble



Interior de inmueble nivel 1.



Interior de inmueble nivel 2.



MINISTERIO DE CULTURA Y DEPORTES

DIRECCIÓN DE FORMACIÓN ARTÍSTICA

ESCUELA DE ARTE

ALFREDO GÁLVEZ SUAREZ

COBÁN, ALTA VERAPAZ

Guatemala 02, Junio del 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE VALUADO

A. ENTORNO Y SERVICIOS		
Dirección:	3ª Avenida 2-12, zona 02, municipio de Cobán, departamento de Alta Verapaz.	
AGUA:	Si Posee	DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO (IMAGEN URBANA): El entorno en el que se ubica el inmueble en estudio es de uso mixto observándose uso comercial predominante y residencial, este se ubica en el centro del casco urbano del municipio de Coban, es de esta cuenta que se considera un sector de alto tránsito vehicular y peatonal; en el entorno inmediato se observó una serie de locales comerciales, viviendas y hoteles, la calle frente al inmueble cuenta con un ancho adecuado para el tránsito en doble vía.
LUZ:	Si Posee	
ACCESO:	Pavimento buen estado	
ALUMBRADO PUBLICO:	Si posee el sector inmediato	
BANQUETAS:	Si posee	
DRENAJE	Si Posee	

B. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN
La construcción con la que cuenta el inmueble en estudio, dispone de tres niveles completos, las características principales de la construcción son cubierta de losa de concreto armado, muros de mixto block más repello más cernido y piso cerámico, esto en los dos primeros niveles, en el tercer nivel cuenta con cubierta de lámina sobre estructura metálica, muros de mixto block más repello más cernido, cuenta con 7 ambientes distribuidos en salones, secretaría y dirección, además de 4 servicios sanitarios, la construcción en términos generales cuenta con buen estado de mantenimiento.

2. VALORACIÓN Y OBSERVACIONES

A. VALORACIÓN METRO CUADRADO DE RENTA EN EL SECTOR

El valor estimado para el metro cuadrado de renta en el sector inmediato al inmueble es considerado tomando como base el área del terreno de los inmuebles y considerando una construcción promedio en la zona, que para este caso se estima en una construcción de un nivel de losa.

VALOR POR METRO CUADRADO DE RENTA EN LA ZONA INMEDIATA
AL INMUEBLE 20Q/M²

B. VALOR ESTIMADO DE RENTA PARA EL INMUEBLE EN ESTUDIO

El área en metros cuadrados considerada para el cálculo de renta sugerida es el área tomada al momento de la visita de campo, tomando en cuenta en este únicamente área de terreno y no de construcciones ya que estas se consideran plusvalías o minusvalías, dependiendo esto de su relación con los inmuebles en renta en la zona.

Para estimar el valor por metro cuadrado de renta específico del inmueble en estudio se tomó como base el valor promedio del sector donde se ubica, aplicando a este, plusvalías por la cantidad de construcciones que este inmueble presenta en comparación con los inmuebles rentados en la zona.

Cabe señalar que los valores sugeridos NO INCLUYEN GASTOS DE SERVICIOS, de ningún tipo, esto debido a lo variables que pueden llegar a ser estos dependiendo del uso que se les dé.

VALOR POR METRO CUADRADO Y RENTA MENSUAL SUGERIDA

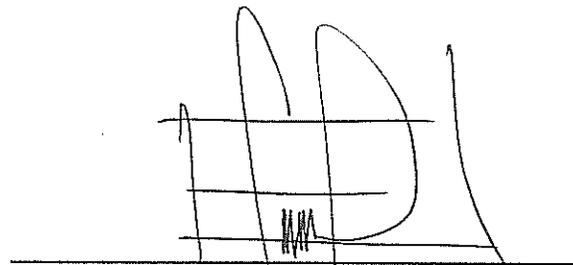
$$25.00\text{Q}/\text{m}^2 * 201\text{mts}^2 = \underline{5,025.00\text{Q}/\text{Renta mensual}}$$

TOTAL EN LETRAS: CINCO MIL VEINTICINCO QUETZALES CON 00/100

RENTA ANUAL SUGERIDA

$$5,025.00\text{Q}/\text{Renta mensual} * 12 \text{ meses} = \underline{60,300.00\text{Q}/\text{anual}}$$

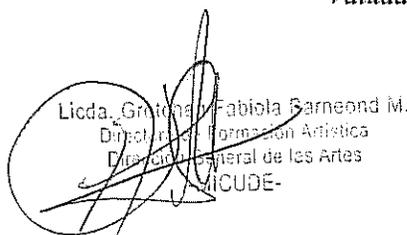
TOTAL EN LETRAS: SESENTA MIL TRESCIENTOS QUETZALES CON 00/100



Arq. Eddi Briceño Méndez

Colegiado Activo No. 4,127

Valuador Autorizado No. 1272-B-2012



Licda. Graciela Fabiola Barneond M.
Directora de Formación Artística
Dirección General de las Artes
VICUDE-

3. OBSERVACIONES

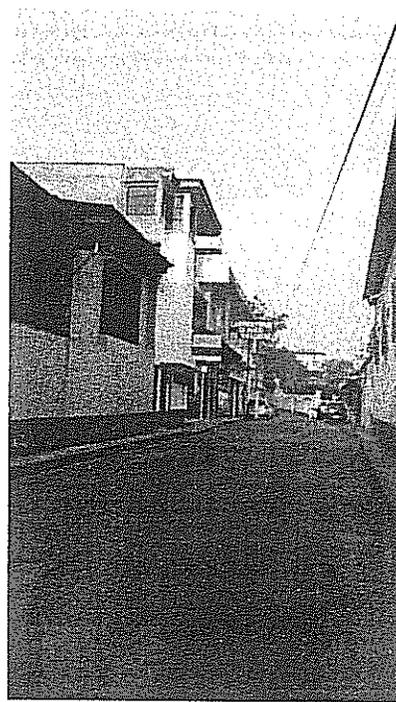
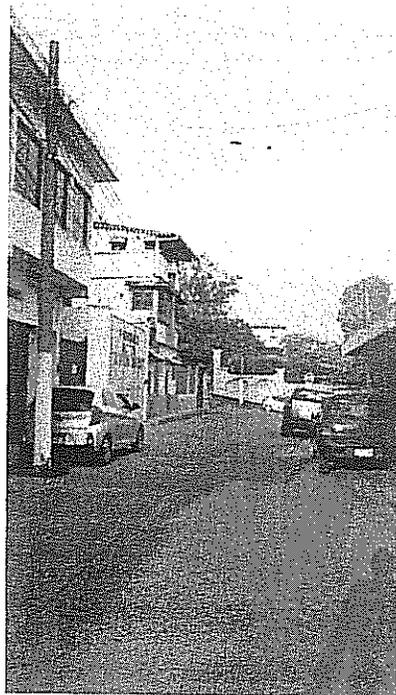
La visita fue realizada el día jueves 05 de Mayo en compañía de Avel Santos, director de la escuela de arte.

Los valores asignados no incluyen IVA y demás impuestos de los que pudieran ser afectos este tipo de inmuebles. .

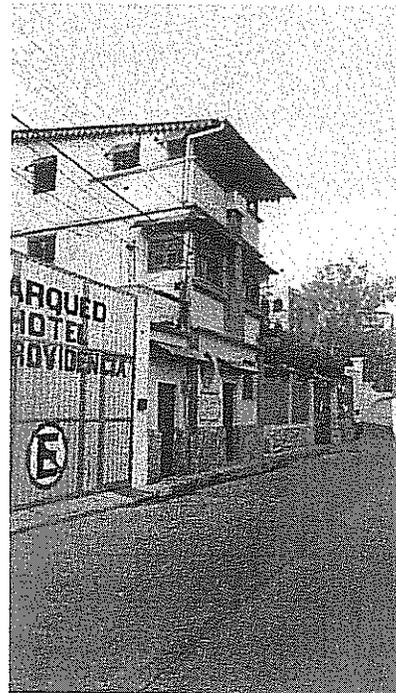
Cabe señalar que las medidas tomas en campo no sustituyen un levantamiento topográfico así como tampoco demarcan el área real del inmueble inscrito en el registro de la propiedad o en su defecto inscrito en la municipalidad, esto debido a que no se tuvo a la vista la papelería jurídica del mismo.

Guatemala 02, Junio del 2017

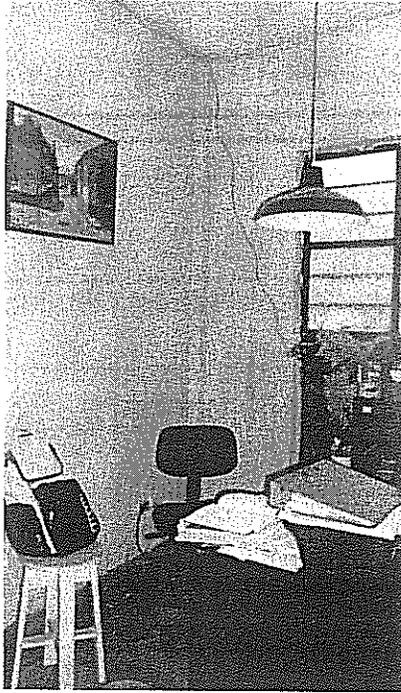
4. REGISTRO FOTOGRÁFICO Y MAPA DE LOCALIZACIÓN



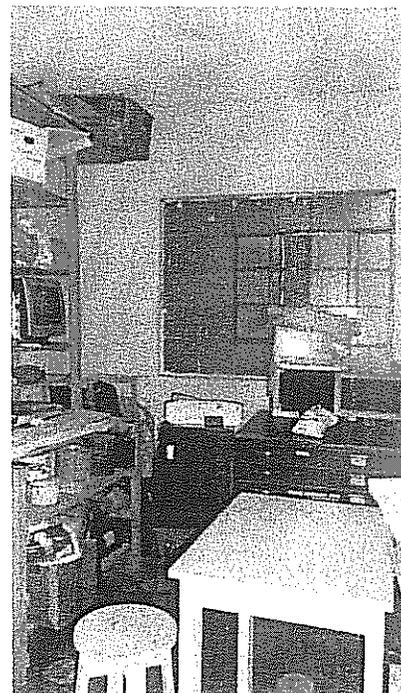
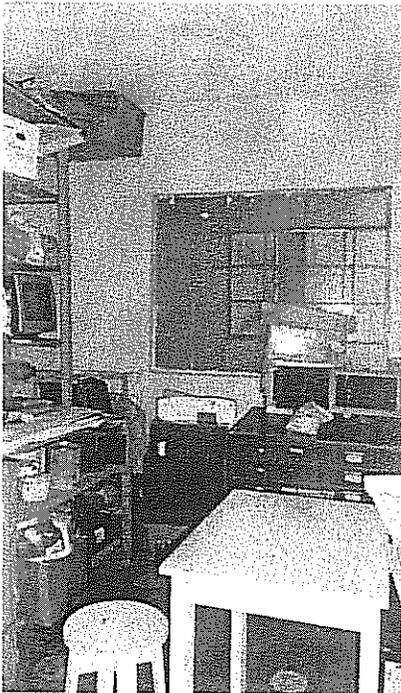
Entorno inmediato



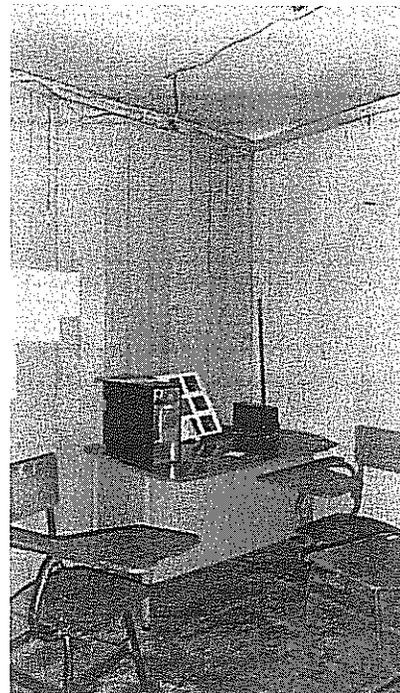
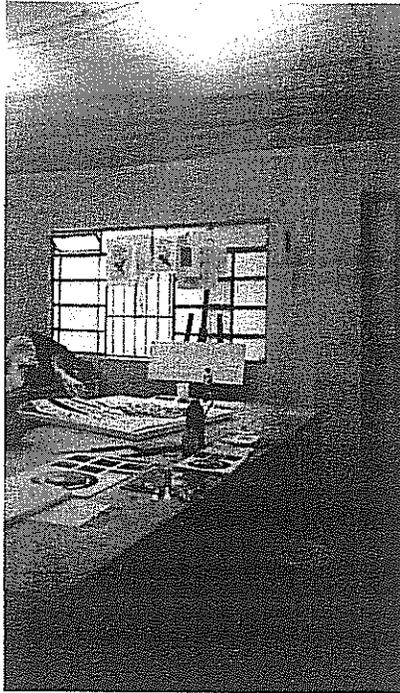
Frente del inmueble



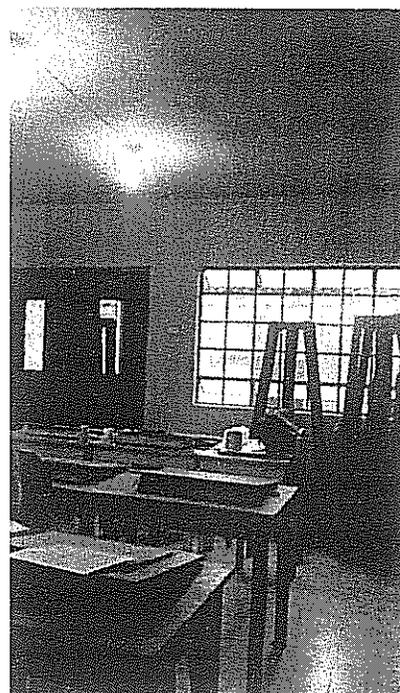
Interior del inmueble



Interior del inmueble



Interior del inmueble



Interior del inmueble



MINISTERIO DE CULTURA Y DEPORTES

DIRECCIÓN DE FORMACIÓN ARTÍSTICA

ESCUELA DE MARIMBA

GILBERTO MARTÍNEZ

SAN ANTONIO HUISTA, HUEHUETENANGO

Guatemala 02, Junio del 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE VALUADO

A. ENTORNO Y SERVICIOS		
Dirección:	Cantón Central, municipio de San Antonio Huista, departamento de Huehuetenango.	
AGUA:	Si Posee	DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO (IMAGEN URBANA): El entorno en el que se ubica el inmueble en estudio es de uso mixto observándose uso comercial y residencial, este se ubica en el centro del casco urbano del municipio de San Antonio Huista, cabe señalar que dicho casco urbano cuenta con un desarrollo urbano medio, es de esta cuenta que se considera un sector de medio tránsito vehicular y peatonal; en el entorno inmediato se observó una serie de locales comerciales y viviendas, la calle frente al inmueble cuenta con un ancho adecuado para el tránsito en doble vía.
LUZ:	Si Posee	
ACCESO:	Pavimento buen estado	
ALUMBRADO PUBLICO:	Si posee el sector inmediato	
BANQUETAS:	Si posee	
DRENAJE	Si Posee	

B. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN
La construcción con la que cuenta el inmueble en estudio, dispone de un nivel, las características principales de dicha construcción son cubierta de losa de concreto armado, muros de mixto block más repello más cernido y piso cerámico, además cuenta con un corredor y un área libre de construcción, cuenta con 4 ambientes y un servicio sanitario, en términos generales el inmueble cuenta con buen estado de mantenimiento.

2. VALORACIÓN Y OBSERVACIONES

A. VALORACIÓN METRO CUADRADO DE RENTA EN EL SECTOR

El valor estimado para el metro cuadrado de renta en el sector inmediato al inmueble es considerado tomando como base el área del terreno de los inmuebles y considerando una construcción promedio en la zona, que para este caso se estima en una construcción de un nivel de losa.

**VALOR POR METRO CUADRADO DE RENTA EN LA ZONA INMEDIATA
AL INMUEBLE 95Q/M²**

B. VALOR ESTIMADO DE RENTA PARA EL INMUEBLE EN ESTUDIO

El área en metros cuadrados considerada para el cálculo de renta sugerida es el área tomada al momento de la visita de campo, tomando en cuenta en este únicamente área de terreno y no de construcciones ya que estas se consideran plusvalías o minusvalías, dependiendo esto de su relación con los inmuebles en renta en la zona.

Para estimar el valor por metro cuadrado de renta específico del inmueble en estudio se tomó como base el valor promedio del sector donde se ubica, aplicando a este, minusvalías debido a la extensión mayor del terreno.

Cabe señalar que los valores sugeridos NO INCLUYEN GASTOS DE SERVICIOS, de ningún tipo, esto debido a lo variables que pueden llegar a ser estos dependiendo del uso que se les dé.

VALOR POR METRO CUADRADO Y RENTA MENSUAL SUGERIDA

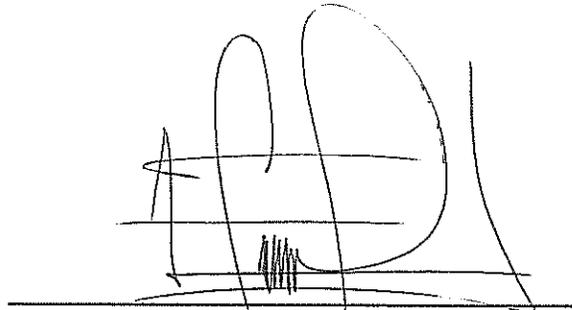
$$20.00Q/m^2 * 195mts^2 = \underline{3,900.00Q/Renta\ mensual}$$

TOTAL EN LETRAS: TRES MIL NOVECIENTOS QUETZALES CON 00/100

RENTA ANUAL SUGERIDA

$$3,900.00Q/Renta\ mensual * 12\ meses = \underline{46,800.00Q/anual}$$

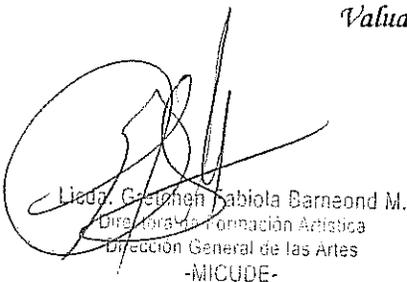
TOTAL EN LETRAS: CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS QUETZALES
CON 00/100



Arq. Eddy Briceño Méndez

Colegiado Activo No. 4,127

Valuador Autorizado No. 1272-B-2012



Licda. Cristóbal Fabiola Barneoud M.
Directora Ejecutiva
Dirección General de las Artes
-MICUDE-

3. OBSERVACIONES

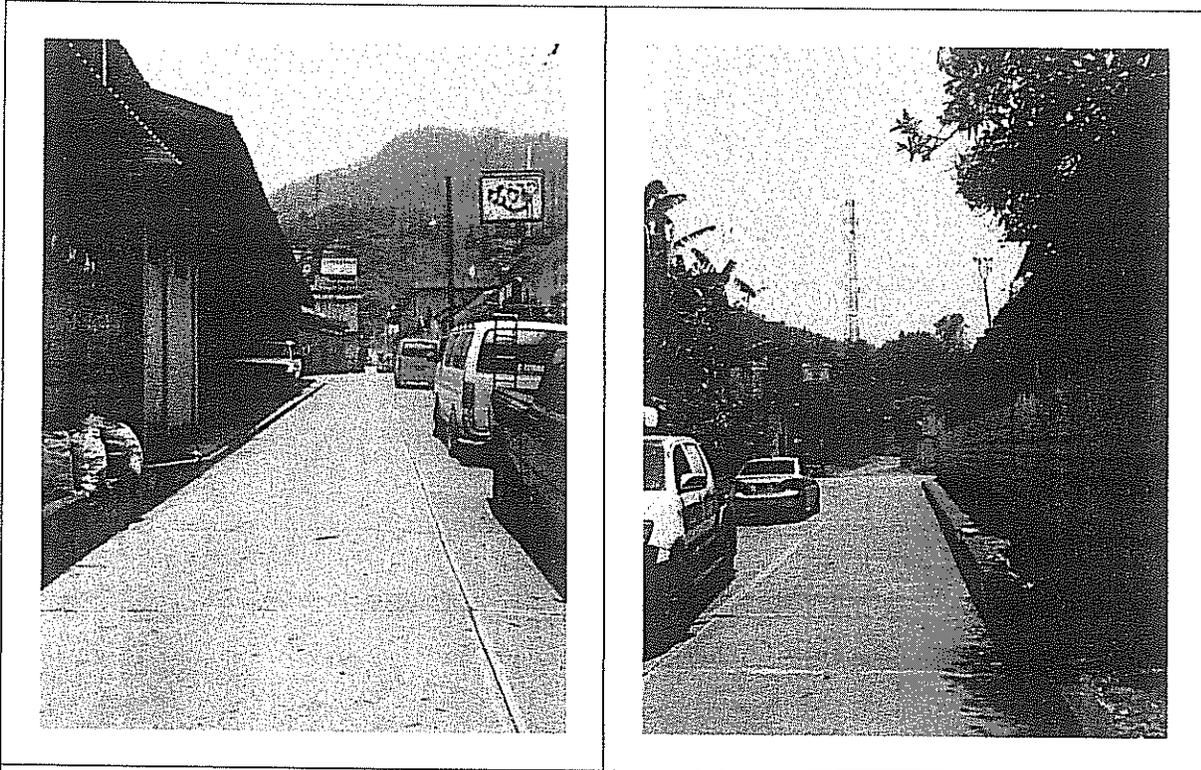
La visita fue realizada el día jueves 05 de Mayo en compañía de Luis Martínez, director de la escuela de marimba.

Los valores asignados no incluyen IVA y demás impuestos de los que pudieran ser afectos este tipo de inmuebles.

Cabe señalar que las medidas tomadas en campo no sustituyen un levantamiento topográfico así como tampoco demarcan el área real del inmueble inscrito en el registro de la propiedad o en su defecto inscrito en la municipalidad, esto debido a que no se tuvo a la vista la papelería jurídica del mismo.

Guatemala 02, Junio del 2017

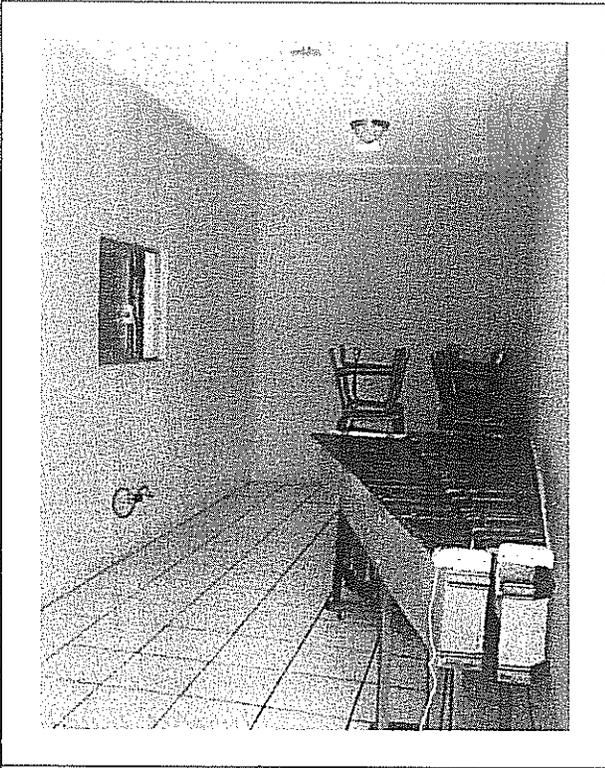
4. REGISTRO FOTOGRÁFICO Y MAPA DE LOCALIZACIÓN



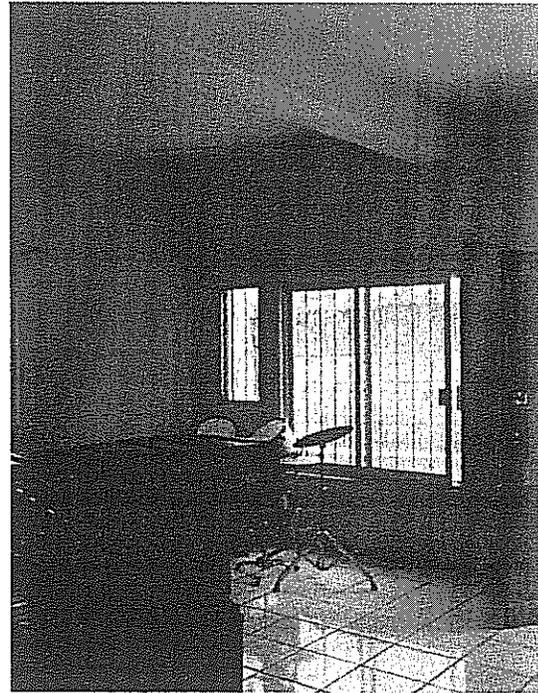
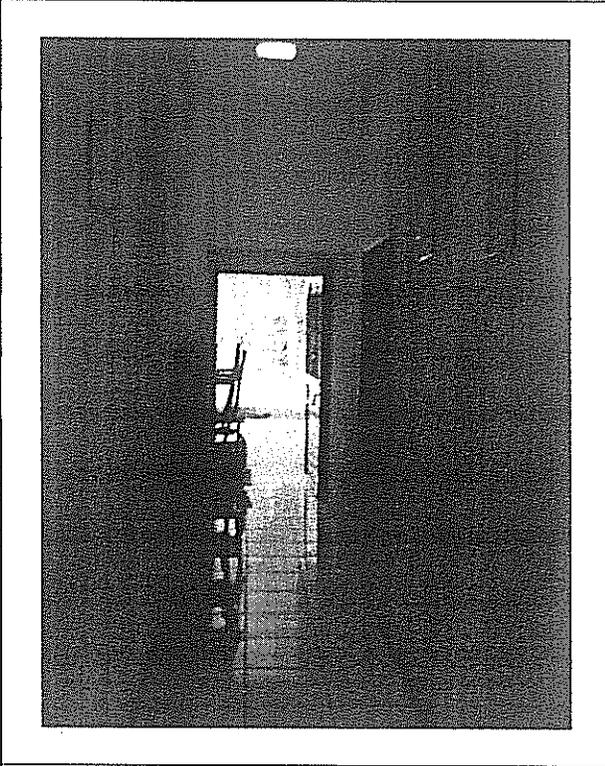
Entorno inmediato



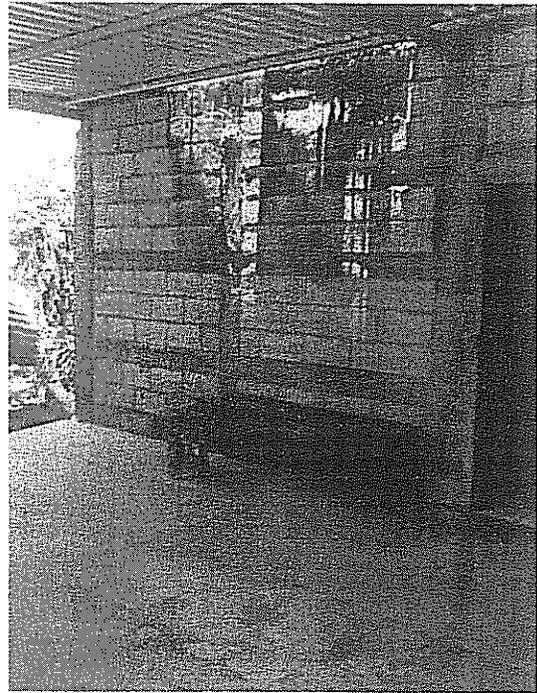
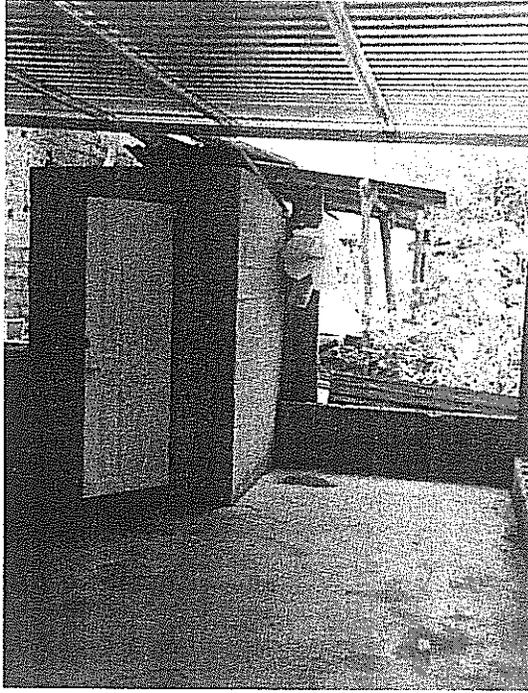
Frente del inmueble



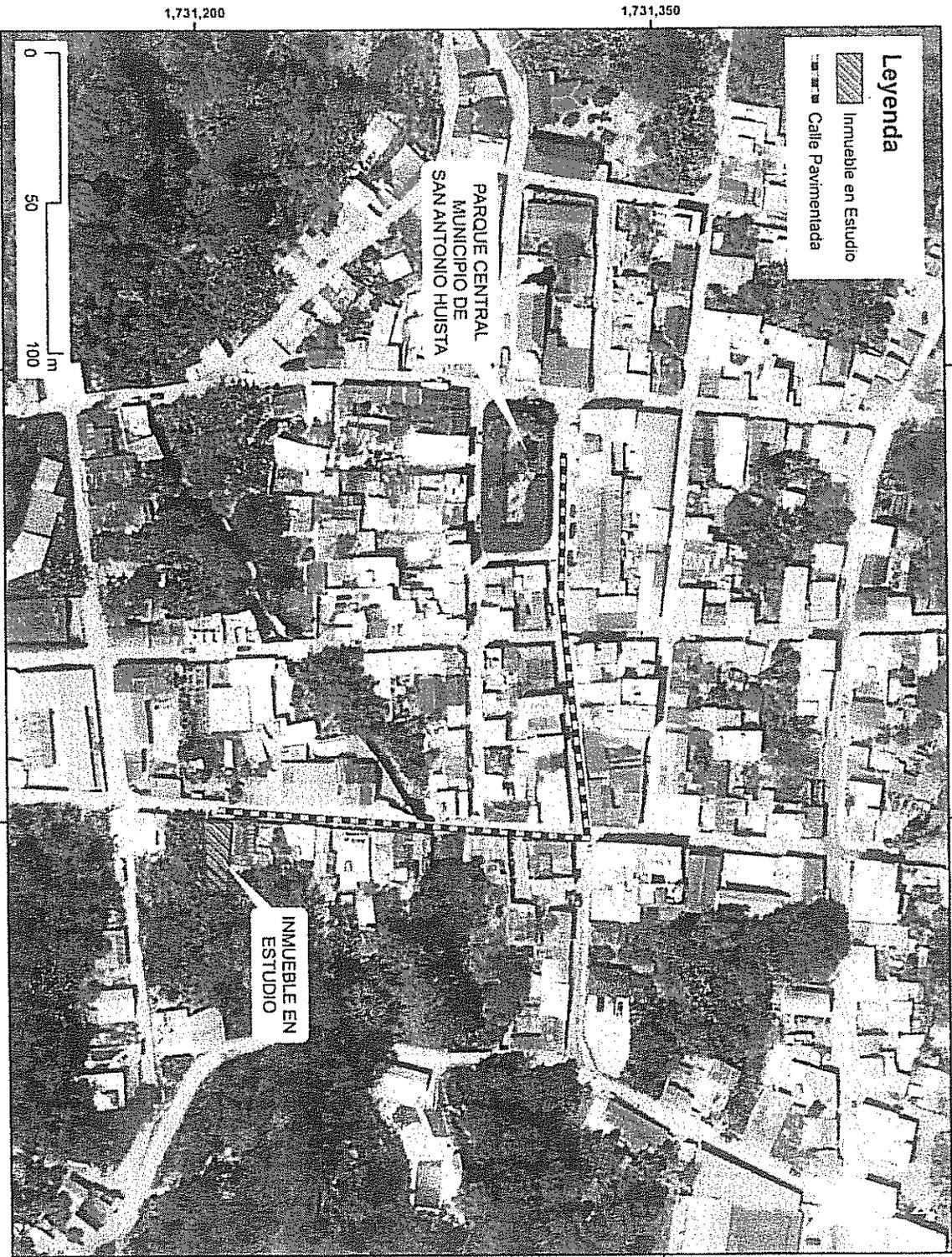
Interior de inmueble nivel 1.



Interior de inmueble nivel 1.

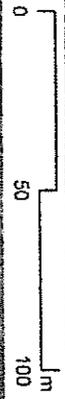


Vista del corredor.



Leyenda

-  Inmueble en Estudio
-  Calle Pavimentada



PARQUE CENTRAL
MUNICIPIO DE
SAN ANTONIO HUISTA

INMUEBLE EN
ESTUDIO

1,731,200

1,731,350

363,650

363,800

363,650

363,800

1,731,200

1,731,350

MINISTERIO DE CULTURA Y DEPORTES

DIRECCIÓN DE FORMACIÓN ARTÍSTICA

ESCUELA DE MÚSICA

RAFAEL ÁLVAREZ OVALLE

SAN JUAN COMALAPA, CHIMALTENANGO

Guatemala 02, Junio del 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE VALUADO

A. ENTORNO Y SERVICIOS		
Dirección:	0ª Avenida 2-09 zona 04, municipio de San Juan Comalapa, departamento de Chimaltenango.	
AGUA:	Si Posee	DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO (IMAGEN URBANA): El entorno en el que se ubica el inmueble en estudio es de uso predominante comercial este se ubica en el centro del casco urbano del municipio de Huehuetenango, es de esta cuenta que se considera un sector de alto tránsito vehicular y peatonal; en el entorno inmediato se observó una serie de locales comerciales, así como un pequeño centro comercial, la calle frente al inmueble cuenta con un ancho adecuado para el tránsito de dos vehículos, esta es de una sola vía, en algunos momentos en que la policía municipal de tránsito así lo decide.
LUZ:	Si Posee	
ACCESO:	Pavimento buen estado	
ALUMBRADO PUBLICO:	Si posee el sector inmediato	
BANQUETAS:	Si posee	
DRENAJE	Si Posee	

B. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN
La construcción con la que cuenta el inmueble en estudio, dispone de un nivel con patio amplio sin construcción alguna así como corredores, las características principales de dicha construcción son cubierta de lámina y teja sobre estructura de madera, algunos ambientes cuentan con cielo falso de machimbre, muros de mixto block más repello más cernido y piso de granito, cuenta con 7 ambientes para salones y dirección, así como dos servicios sanitarios, la construcción en términos generales presenta regular estado de mantenimiento esto debido a su avanzada edad más de 30 años.

2. VALORACIÓN Y OBSERVACIONES

A. VALORACIÓN METRO CUADRADO DE RENTA EN EL SECTOR

El valor estimado para el metro cuadrado de renta en el sector inmediato al inmueble es considerado tomando como base el área del terreno de los inmuebles y considerando una construcción promedio en la zona, que para este caso se estima en una construcción de un nivel de losa.

VALOR POR METRO CUADRADO DE RENTA EN LA ZONA INMEDIATA
AL INMUEBLE 70Q/M²

B. VALOR ESTIMADO DE RENTA PARA EL INMUEBLE EN ESTUDIO

El área en metros cuadrados considerada para el cálculo de renta sugerida es el área tomada al momento de la visita de campo, tomando en cuenta en este únicamente área de terreno y no de construcciones ya que estas se consideran plusvalías o minusvalías, dependiendo esto de su relación con los inmuebles en renta en la zona.

Para estimar el valor por metro cuadrado de renta específico del inmueble en estudio se tomó como base el valor promedio del sector donde se ubica, aplicando a este, minusvalías debido a la extensión mayor de la construcción que este posee así como del terreno, sumado a esto también cuenta con un regular estado de mantenimiento la construcción así como sus características que son de menor calidad a las construcciones promedio de la zona.

Cabe señalar que los valores sugeridos NO INCLUYEN GASTOS DE SERVICIOS, de ningún tipo, esto debido a lo variables que pueden llegar a ser estos dependiendo del uso que se les dé.

VALOR POR METRO CUADRADO Y RENTA MENSUAL SUGERIDA

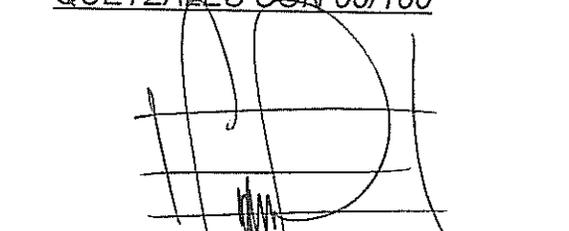
$$10.00Q/m^2 * 433mts^2 = \underline{4,330.00Q/Renta\ mensual}$$

TOTAL EN LETRAS: CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA QUETZALES CON con 00/100

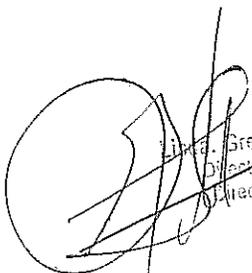
RENTA ANUAL SUGERIDA

$$4,330.00Q/Renta\ mensual * 12\ meses = \underline{51,960.00Q/anual}$$

TOTAL EN LETRAS: CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SESENTA QUETZALES CON 00/100



Arq. Eddi Briceño Méndez
Colegiado Activo No. 4,127
Valuador Autorizado No. 1272-B-2012



Gretchen Fabiola Barneond M.
Directora de Formación Artística
Dirección General de las Artes
-MICUDE-



3. OBSERVACIONES

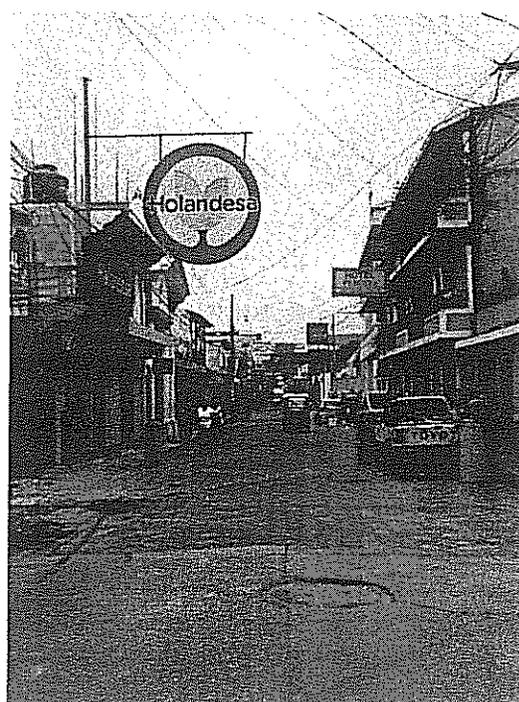
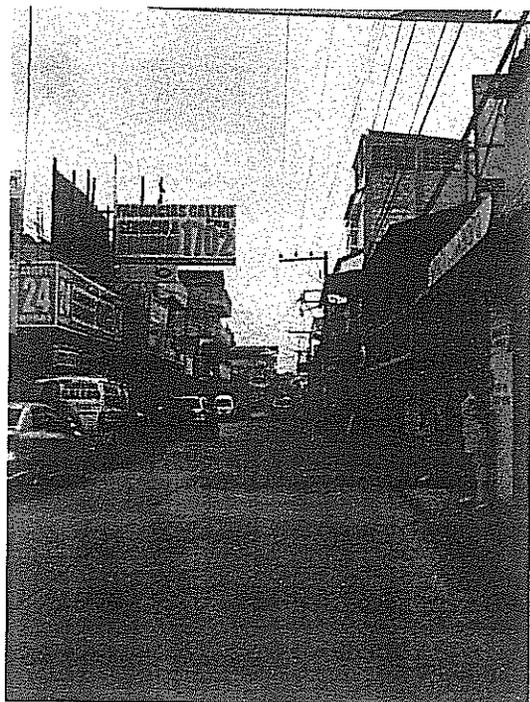
La visita fue realizada el día jueves 04 de Mayo en compañía de Jose Cristobal Sucuc, director de la escuela de música.

Los valores asignados no incluyen IVA y demás impuestos de los que pudieran ser afectos este tipo de inmuebles.

Cabe señalar que las medidas tomas en campo no sustituyen un levantamiento topográfico así como tampoco demarcan el área real del inmueble inscrito en el registro de la propiedad o en su defecto inscrito en la municipalidad, esto debido a que no se tuvo a la vista la papelería jurídica del mismo.

Guatemala 02, Junio del 2017

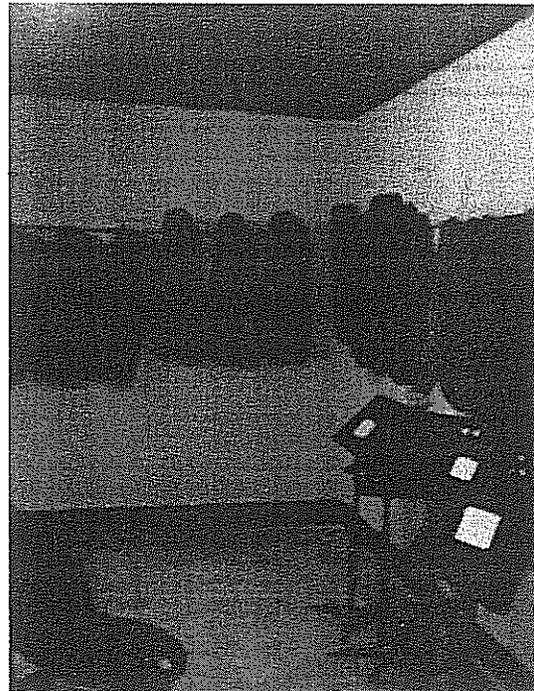
4. REGISTRO FOTOGRÁFICO Y MAPA DE LOCALIZACIÓN



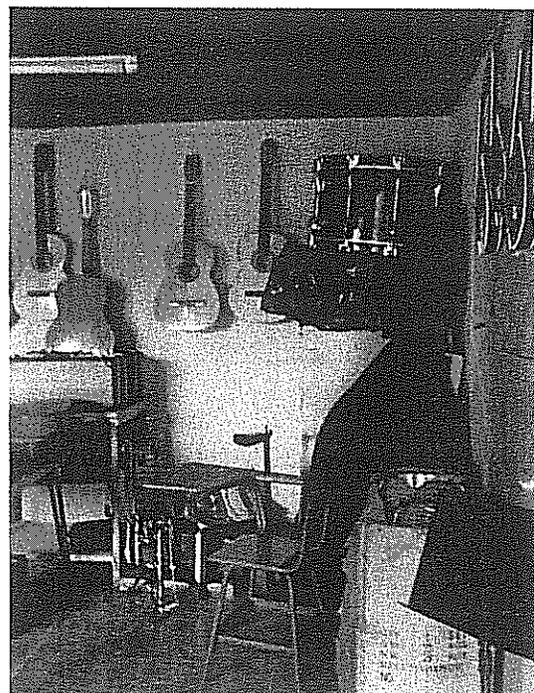
Entorno inmediato



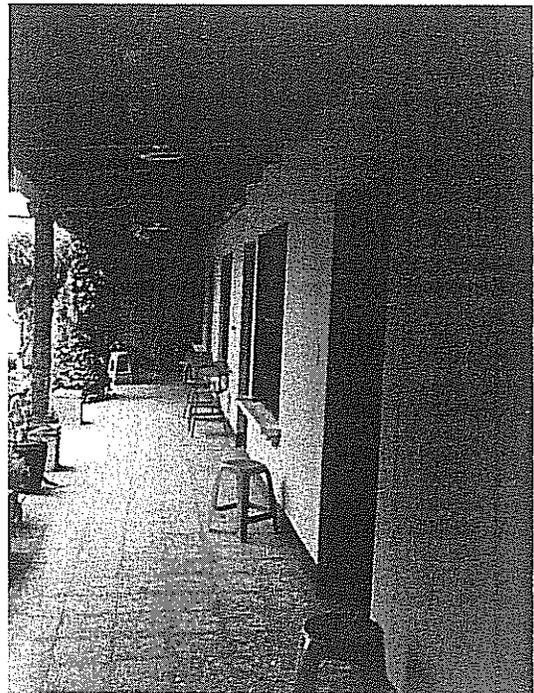
Frente del inmueble



Interior de inmueble nivel 1.



Interior de inmueble nivel 1.



Vista de los corredores.

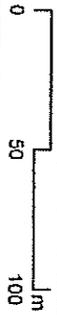


Vista del patio.



Leyenda

-  Inmueble en Estudio
-  Calle Pavimentada



INMUEBLE EN ESTUDIO

PARQUE CENTRAL
MUNICIPIO DE
SAN JUAN COMALAPA

MINISTERIO DE CULTURA Y DEPORTES

DIRECCIÓN DE FORMACIÓN ARTÍSTICA

ESCUELA NACIONAL DE MARIMBA

SAN IDELFONSO IXTAHUACAN, HUEHUETENANGO

Guatemala 02, Junio del 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE VALUADO

A. ENTORNO Y SERVICIOS		
Dirección:	Municipio de San Idelfonso Ixtahuacan, departamento de Huehuetenango.	
AGUA:	Si Posee	DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO (IMAGEN URBANA): El entorno en el que se ubica el inmueble en estudio es de uso predominante residencial este se ubica en el perímetro del casco urbano del municipio de San Idelfonso Ixtahuacan, es de esta cuenta que se considera un sector pasivo en cuanto a tránsito vehicular y peatonal; en el entorno inmediato se observó una iglesia evangélica, la calle frente al inmueble es de terracería en mal estado, con anchos mínimos para el tránsito vehicular en dos vías.
LUZ:	Si Posee	
ACCESO:	Terracería regular estado.	
ALUMBRADO PUBLICO:	Si posee el sector inmediato	
BANQUETAS:	No posee	
DRENAJE	Si Posee	

B. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN
La construcción con la que cuenta el inmueble en estudio, dispone de dos niveles completos, las características principales de la construcción son cubierta de losa de concreto armado, muros de mixto block más repello más cernido y piso cerámico, esto en los dos niveles, cuenta con 4 ambientes, servicio sanitario y área de garaje en el primer nivel; 5 ambientes y un servicio sanitario en el segundo nivel, la construcción presenta buenas condiciones en términos generales.

2. VALORACIÓN Y OBSERVACIONES

A. VALORACIÓN METRO CUADRADO DE RENTA EN EL SECTOR

El valor estimado para el metro cuadrado de renta en el sector inmediato al inmueble es considerado tomando como base el área del terreno de los inmuebles y considerando una construcción promedio en la zona, que para este caso se estima en una construcción de un nivel.

VALOR POR METRO CUADRADO DE RENTA EN LA ZONA INMEDIATA
AL INMUEBLE 20Q/M²

B. VALOR ESTIMADO DE RENTA PARA EL INMUEBLE EN ESTUDIO

El área en metros cuadrados considerada para el cálculo de renta sugerida es el área tomada al momento de la visita de campo, tomando en cuenta en este únicamente área de terreno y no de construcciones ya que estas se consideran plusvalías o minusvalías, dependiendo esto de su relación con los inmuebles en renta en la zona.

Para estimar el valor por metro cuadrado de renta específico del inmueble en estudio se tomó como base el valor promedio del sector donde se ubica, aplicando a este, mejoras debido a la cantidad de construcción, lo cual representa una mejora sustancial en comparación con los inmueble rentados en la zona.

Cabe señalar que los valores sugeridos NO INCLUYEN GASTOS DE SERVICIOS, de ningún tipo, esto debido a lo variables que pueden llegar a ser estos dependiendo del uso que se les dé.

VALOR POR METRO CUADRADO Y RENTA MENSUAL SUGERIDA

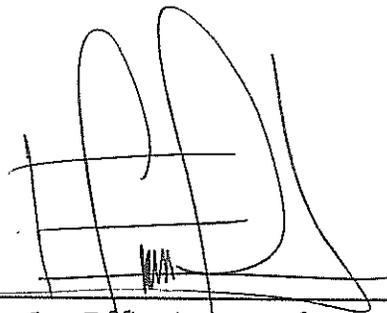
$$30Q/m^2 * 100mts^2 = \underline{3.000Q/Renta\ mensual}$$

TOTAL EN LETRAS: TRES MIL QUETZALES CON 00/100

RENTA ANUAL SUGERIDA

$$3,000Q/Renta\ mensual * 12 = \underline{3\ 6,000.00Q/anual}$$

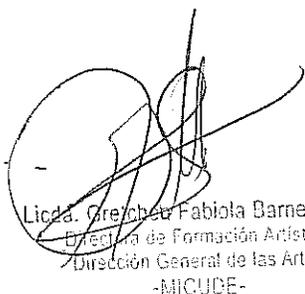
TOTAL EN LETRAS: TREINTA Y SEIS MIL QUETZALES CON 00/100



Arq. Eddi Briceno Mendez

Colegiado Activo No. 4, 127

Valuador Autorizado No. 1272-B-2012



Licda. Grechea Fabiola Barneond M.
Directora de Formación Artística
Dirección General de las Artes
-MICUDE-

A. OBSERVACIONES

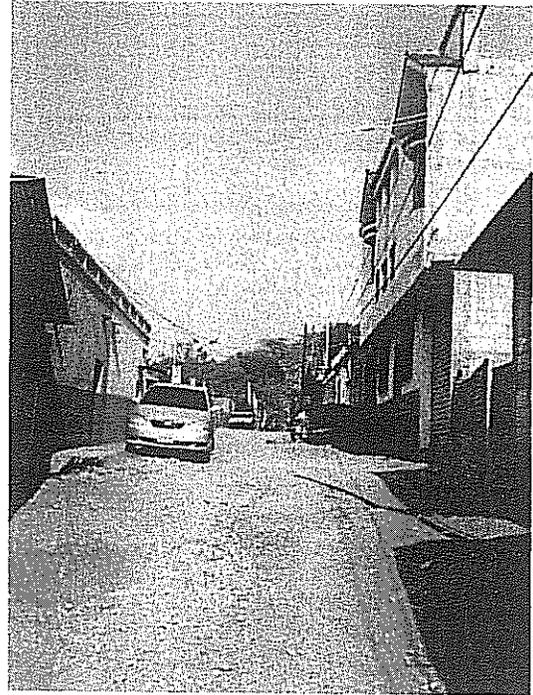
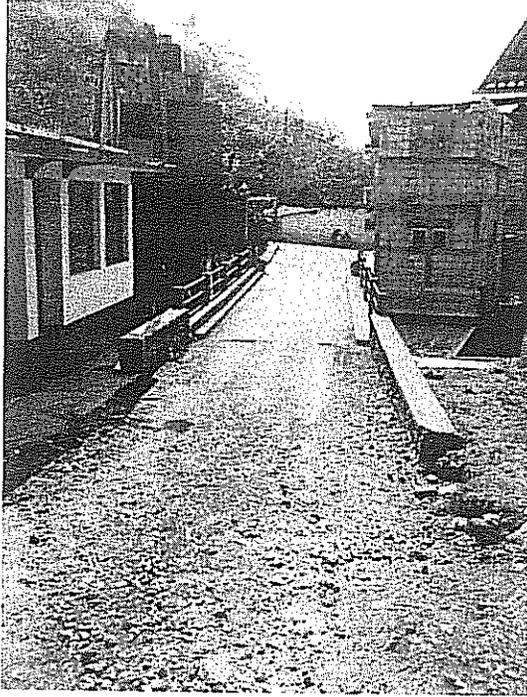
La visita fue realizada el día jueves 05 de Mayo en compañía de Alfonsina Rivera Herrera, propietaria del inmueble.

Los valores asignados no incluyen IVA y demás impuestos de los que pudieran ser afectos este tipo de inmuebles.

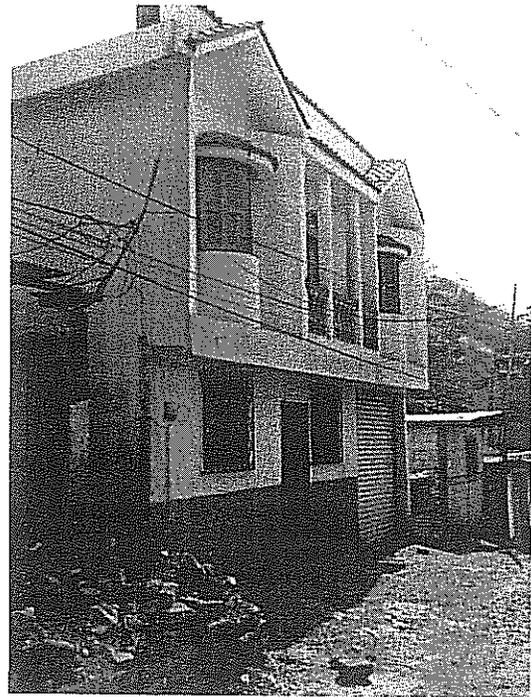
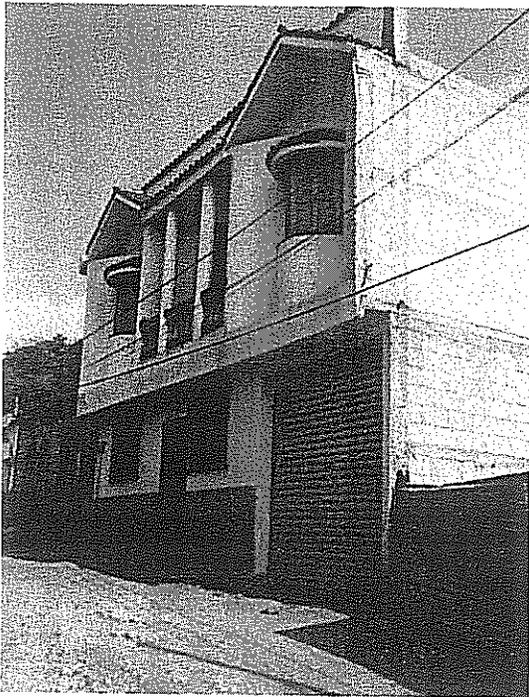
Cabe señalar que las medidas tomas en campo no sustituyen un levantamiento topográfico así como tampoco demarcan el área real del inmueble inscrito en el registro de la propiedad o en su defecto inscrito en la municipalidad, esto debido a que no se tuvo a la vista la papelería jurídica del mismo.

Guatemala 02, Junio del 2017

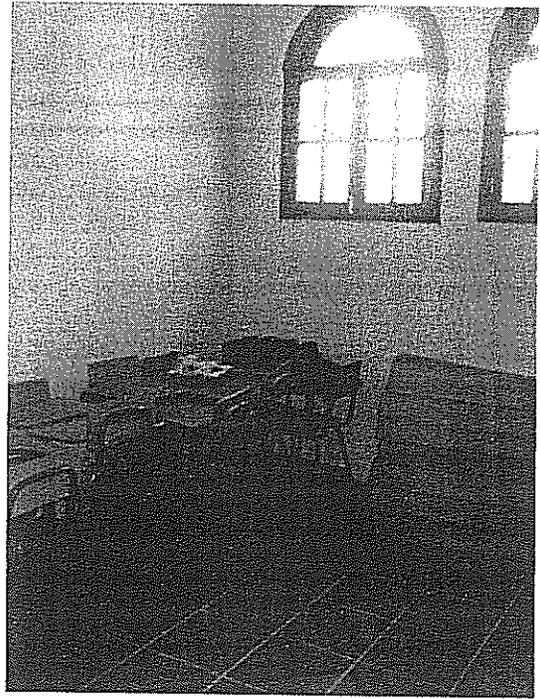
3. REGISTRO FOTOGRÁFICO Y MAPA DE LOCALIZACIÓN



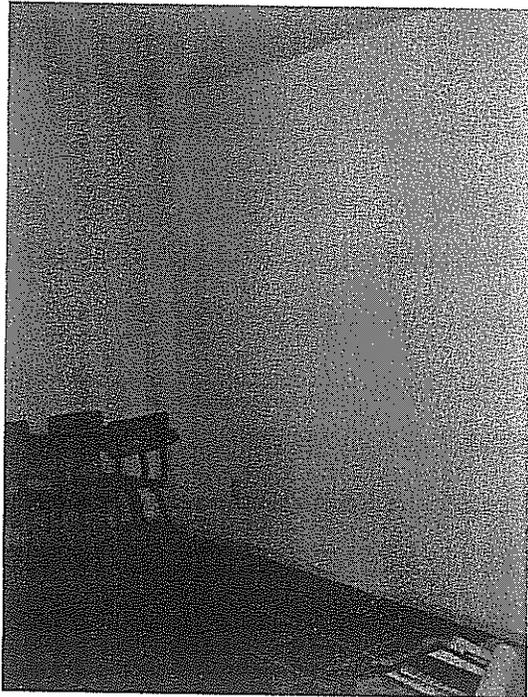
Entorno inmediato



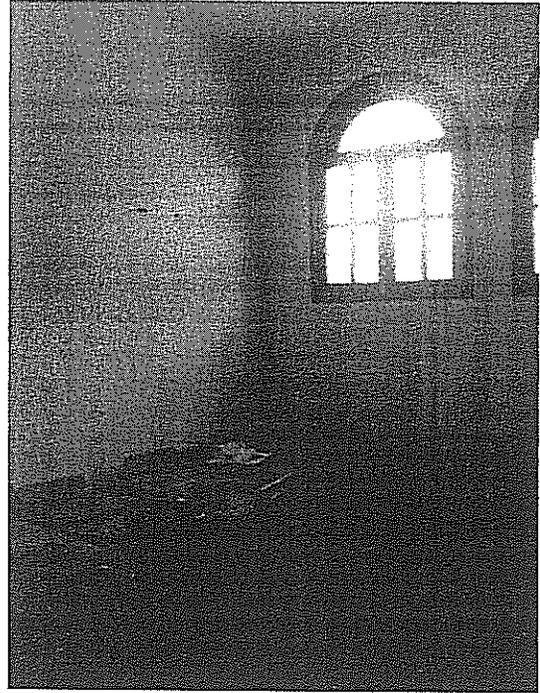
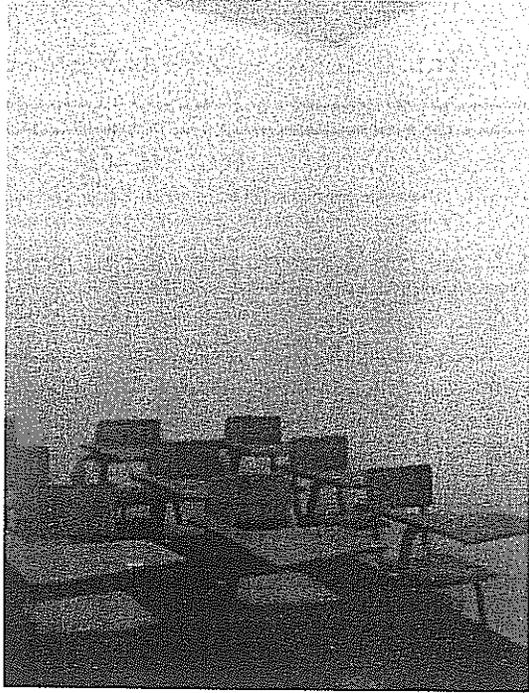
Frente del inmueble



Interior del inmueble



Interior del inmueble



Interior del inmueble

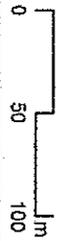


PARQUE CENTRAL
MUNICIPIO DE
SAN IDELFONSO
IXTAHUACAN

INMUEBLE
EN ESTUDIO

Leyenda

-  Inmueble en Estudio
-  Acceso al Inmueble
-  Calle de Pavimento
-  Calle de Terraceria



MINISTERIO DE CULTURA Y DEPORTES

DIRECCIÓN DE FORMACIÓN ARTÍSTICA

ESCUELA NACIONAL DE MARIMBA

SANTA ANA HUISTA, HUEHUETENANGO

Guatemala 02, Junio del 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE VALUADO

A. ENTORNO Y SERVICIOS		
Dirección:	Municipio de Santa Ana Huista, departamento de Huehuetenango.	
AGUA:	Si Posee	DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO (IMAGEN URBANA): El entorno en el que se ubica el inmueble en estudio es de uso mixto observándose uso residencial dominante, este se ubica en el centro del casco urbano del municipio de Sana Ana Huista, cabe señalar que dicho casco urbano cuenta con un desarrollo urbano medio, es de esta cuenta que se considera un sector de medio tránsito vehicular y peatonal; en el entorno inmediato se observó una serie de locales comerciales y viviendas, la calle frente al inmueble cuenta con un ancho adecuado para el tránsito en doble vía.
LUZ:	Si Posee	
ACCESO:	Pavimento buen estado	
ALUMBRADO PUBLICO:	Si posee el sector inmediato	
BANQUETAS:	Si posee	
DRENAJE	Si Posee	

B. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN
La construcción con la que cuenta el inmueble en estudio, dispone de dos niveles, las características principales de dicha construcción en el nivel 1 son cubierta de losa de concreto armado, muros de mixto block más repello más cernido y piso de torta de concreto, en el segundo nivel la construcción cuenta con cubierta de lámina sobre estructura metálica, muros de mixto block sin revestimiento y piso de mezcilon, en el nivel 1 el inmueble cuenta con 4 ambientes un servicio sanitario y una bodega, en el nivel 2 el inmueble cuenta con 3 ambientes y un corredor, en términos generales el inmueble cuenta con un buen estado de mantenimiento.

2. VALORACIÓN Y OBSERVACIONES

A. VALORACIÓN METRO CUADRADO DE RENTA EN EL SECTOR

El valor estimado para el metro cuadrado de renta en el sector inmediato al inmueble es considerado tomando como base el área del terreno de los inmuebles y considerando una construcción promedio en la zona, que para este caso se estima en una construcción de un nivel de losa.

VALOR POR METRO CUADRADO DE RENTA EN LA ZONA INMEDIATA
AL INMUEBLE 20Q/M²

B. VALOR ESTIMADO DE RENTA PARA EL INMUEBLE EN ESTUDIO

El área en metros cuadrados considerada para el cálculo de renta sugerida es el área tomada al momento de la visita de campo, tomando en cuenta en este únicamente área de terreno y no de construcciones ya que estas se consideran plusvalías o minusvalías, dependiendo esto de su relación con los inmuebles en renta en la zona.

Para estimar el valor por metro cuadrado de renta específico del inmueble en estudio se tomó como base el valor promedio del sector donde se ubica, aplicando a este, plusvalías por contar con más construcción de los inmuebles rentados en la zona.

Cabe señalar que los valores sugeridos NO INCLUYEN GASTOS DE SERVICIOS, de ningún tipo, esto debido a lo variables que pueden llegar a ser estos dependiendo del uso que se les dé.

VALOR POR METRO CUADRADO Y RENTA MENSUAL SUGERIDA

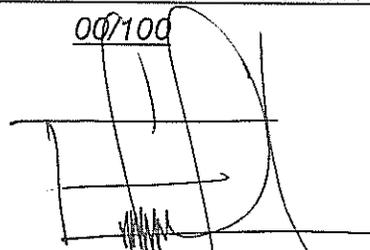
$$25.00Q/m^2 * 111mts^2 = \underline{2,775.00Q/Renta\ mensual}$$

TOTAL EN LETRAS: DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO QUETZALES
CON 00/100

RENTA ANUAL SUGERIDA

$$2,775.00Q/Renta\ mensual * 12\ meses = \underline{33,300.00Q/anual}$$

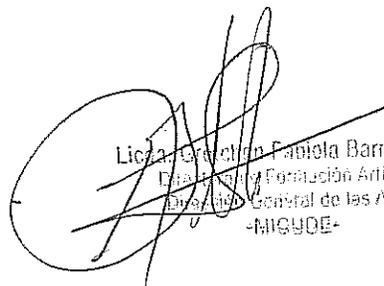
TOTAL EN LETRAS: TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS QUETZALES CON

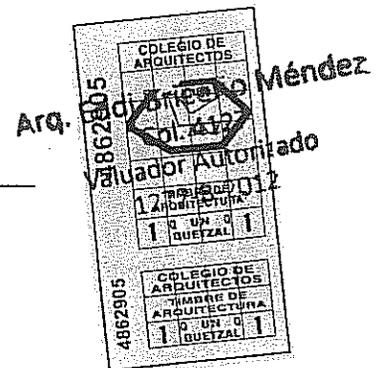


~~Arq. Eddi Briceno Mendez~~

Colegiado Activo No.4,127

Valuador Autorizado No. 1272-B-2012


Licda. Evelyn Fabiola Barbeaud M.
Directora de Formación Artística
Dirección General de las Artes
-MIGUOE-



3. OBSERVACIONES

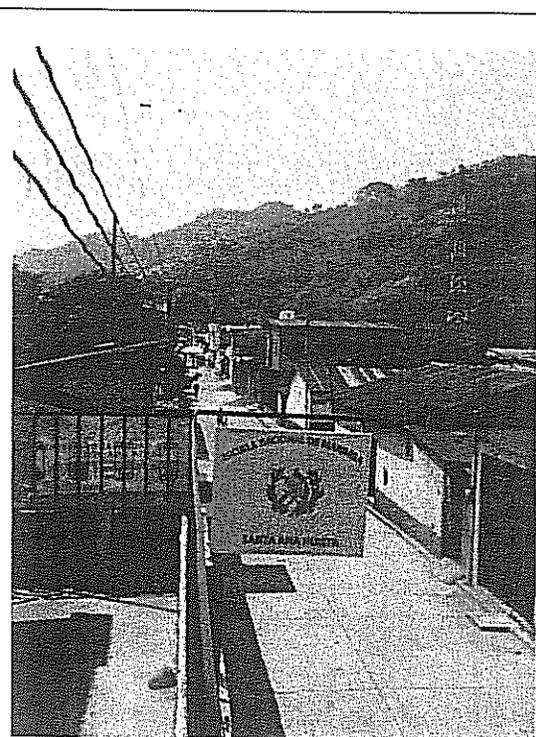
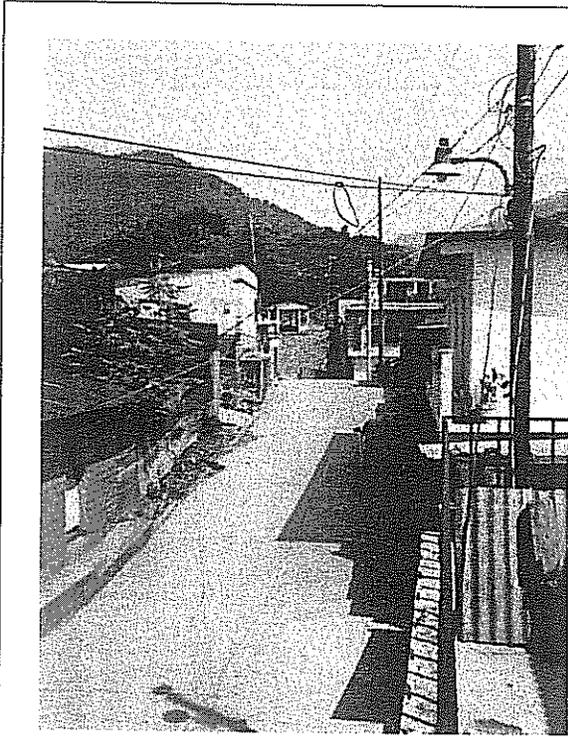
La visita fue realizada el día jueves 05 de Mayo en compañía de Meyri Elizabeth Ramirez Armas, propietaria del inmueble.

Los valores asignados no incluyen IVA y demás impuestos de los que pudieran ser afectos este tipo de inmuebles.

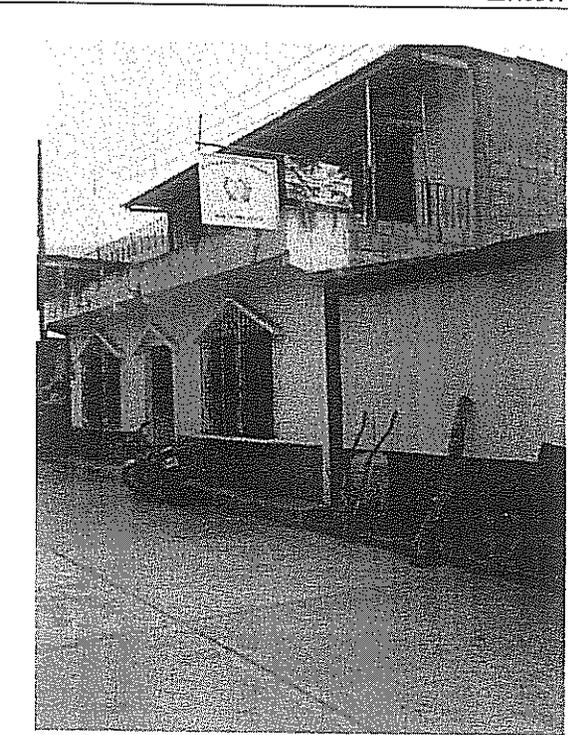
Cabe señalar que las medidas tomas en campo no sustituyen un levantamiento topográfico así como tampoco demarcan el área real del inmueble inscrito en el registro de la propiedad o en su defecto inscrito en la municipalidad, esto debido a que no se tuvo a la vista la papelería jurídica del mismo.

Guatemala 02, Junio del 2017

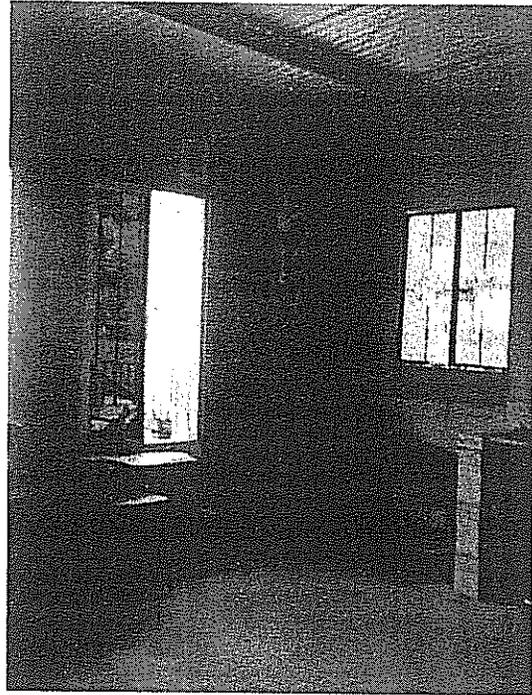
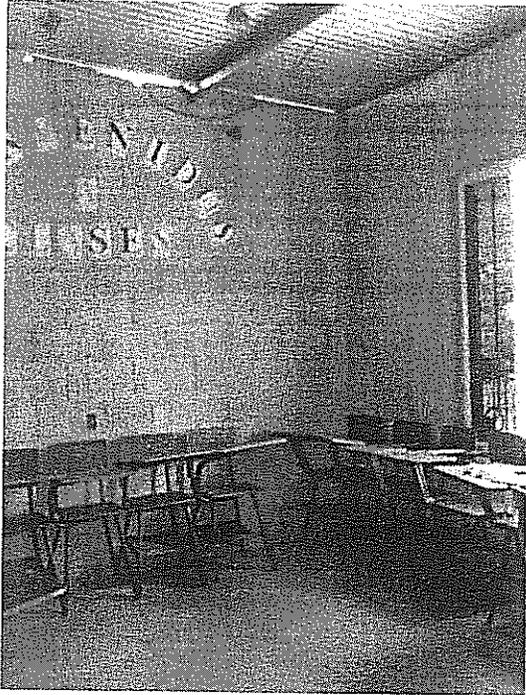
4. REGISTRO FOTOGRÁFICO Y MAPA DE LOCALIZACIÓN



Entorno inmediato



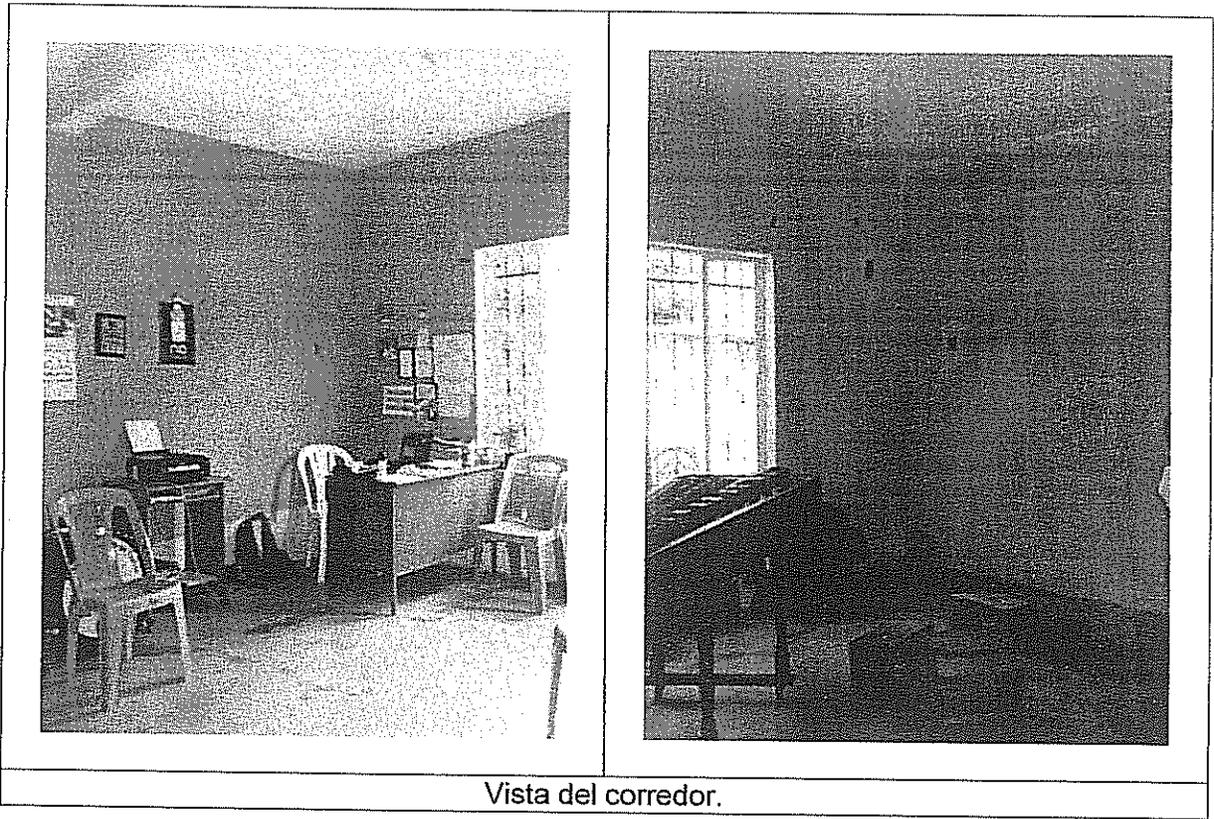
Frente del inmueble



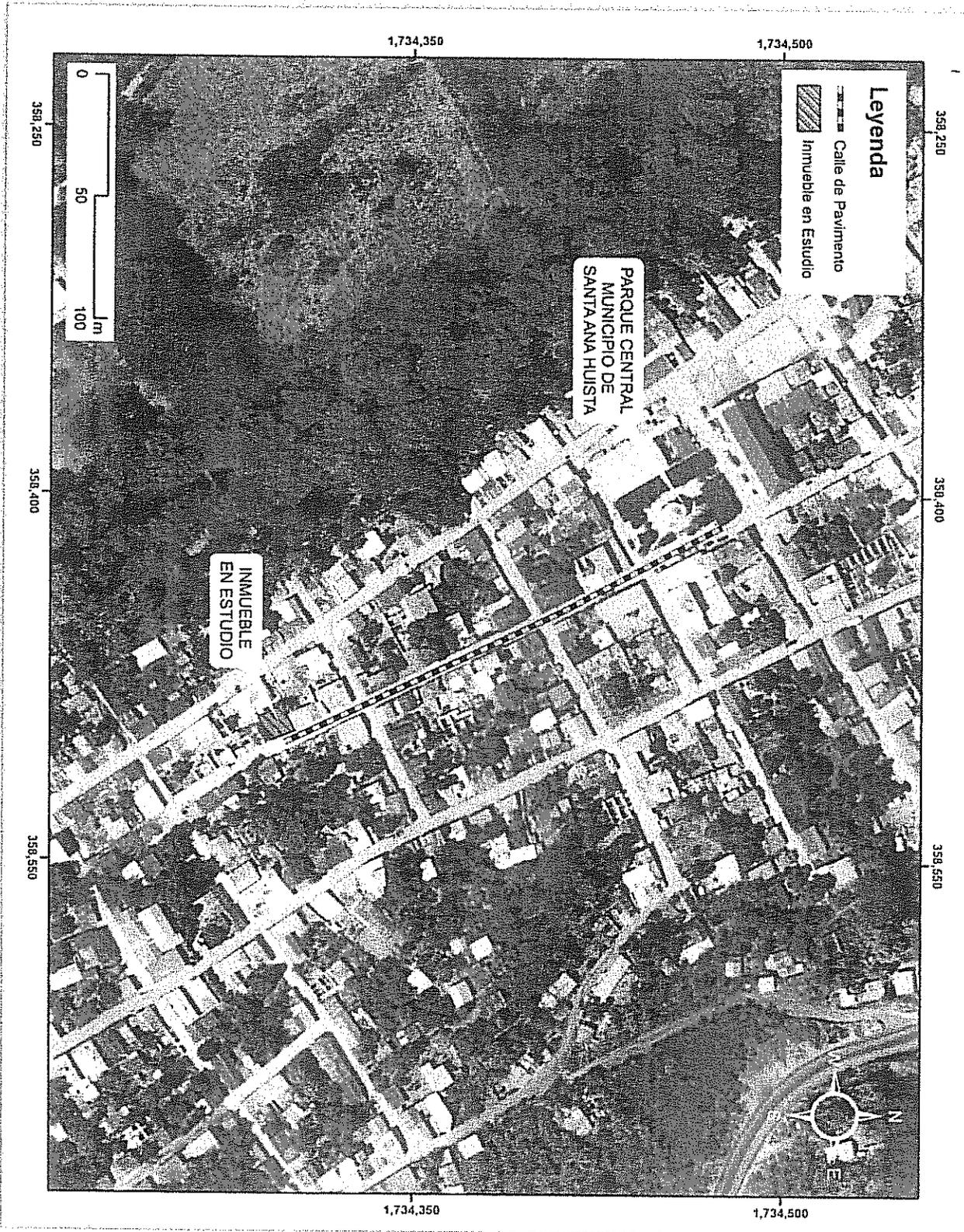
Interior del inmueble



Interior del inmueble



Vista del corredor.



MINISTERIO DE CULTURA Y DEPORTES
DIRECCIÓN DE FORMACIÓN ARTÍSTICA

ORQUESTA

SOLOLÁ, SOLOLÁ

Guatemala 02, Junio del 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE VALUADO

A. ENTORNO Y SERVICIOS		
Dirección:	12 calle 6-86 zona 02, municipio de Sololá, departamento de Sololá.	
AGUA:	Si Posee	DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO (IMAGEN URBANA): El entorno en el que se ubica el inmueble en estudio es de uso mixto observándose uso comercial dominante, este se ubica en el centro del casco urbano del municipio de Sololá, es de esta cuenta que se considera un sector de alto tránsito vehicular y peatonal; en el entorno inmediato se observó una serie de locales comerciales y viviendas, la calle frente al inmueble cuenta con un ancho adecuado para el tránsito en doble vía.
LUZ:	Si Posee	
ACCESO:	Adoquín buen estado	
ALUMBRADO PUBLICO:	Si posee el sector inmediato	
BANQUETAS:	Si posee	
DRENAJE	Si Posee	

B. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN
La construcción con la que cuenta el inmueble en estudio, dispone un único nivel, las características principales de dicha construcción son cubierta de lámina sobre estructura de madera, muros de mixto adobe más repello más cernido y pintura, piso de cemento líquido, la construcción cuenta con más de 30 años de edad y presenta un regular estado de mantenimiento, cuenta con 2 ambientes 1 servicios general, 1 garaje, 1 corredor y patio.

2. VALORACIÓN Y OBSERVACIONES

A. VALORACIÓN METRO CUADRADO DE RENTA EN EL SECTOR

El valor estimado para el metro cuadrado de renta en el sector inmediato al inmueble es considerado tomando como base el área del terreno de los inmuebles y considerando una construcción promedio en la zona, que para este caso se estima en una construcción de un nivel de losa.

VALOR POR METRO CUADRADO DE RENTA EN LA ZONA INMEDIATA
AL INMUEBLE 65Q/M²

B. VALOR ESTIMADO DE RENTA PARA EL INMUEBLE EN ESTUDIO

El área en metros cuadrados considerada para el cálculo de renta sugerida es el área tomada al momento de la visita de campo, tomando en cuenta en este únicamente área de terreno y no de construcciones ya que estas se consideran plusvalías o minusvalías, dependiendo esto de su relación con los inmuebles en renta en la zona.

Para estimar el valor por metro cuadrado de renta específico del inmueble en estudio se tomó como base el valor promedio del sector donde se ubica, aplicando a este, minusvalías por el tipo de construcción con la que cuenta su estado de mantenimiento, y la cantidad de terreno el cual es mayor a los rentados en el sector.

Cabe señalar que los valores sugeridos NO INCLUYEN GASTOS DE SERVICIOS, de ningún tipo, esto debido a lo variables que pueden llegar a ser estos dependiendo del uso que se les dé.

VALOR POR METRO CUADRADO Y RENTA MENSUAL SUGERIDA

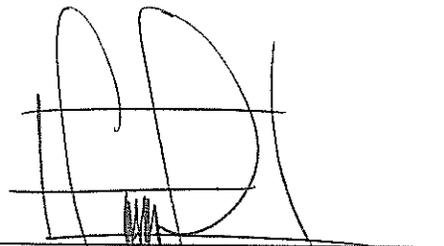
$$20.00Q/m^2 * 250mts^2 = \underline{5.000.00Q/Renta\ mensual}$$

TOTAL EN LETRAS: CINCO MIL QUETZALES CON 00/100

RENTA ANUAL SUGERIDA

$$5,000.00Q/Renta\ mensual * 12\ meses = \underline{60,000.00Q/anual}$$

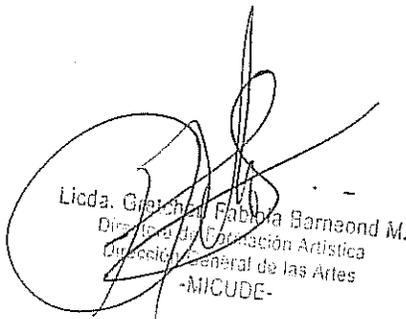
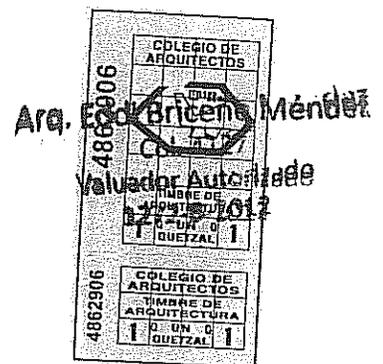
TOTAL EN LETRAS: SESENTA MIL QUETZALES CON 00/100



Arq. Eddi Briceño Méndez

Colegiado Activo No.4,127

Valuador Autorizado No. 1272-B-2012



Licda. Gretchen Fabiola Barneoud M.
Directora de Coordinación Artística
Dirección General de las Artes
-MICUDE-

3. OBSERVACIONES

La visita fue realizada el día jueves 11 de Mayo en compañía de Moisés Toc, director de orquesta de Sololá.

Los valores asignados no incluyen IVA y demás impuestos de los que pudieran ser afectos este tipo de inmuebles.

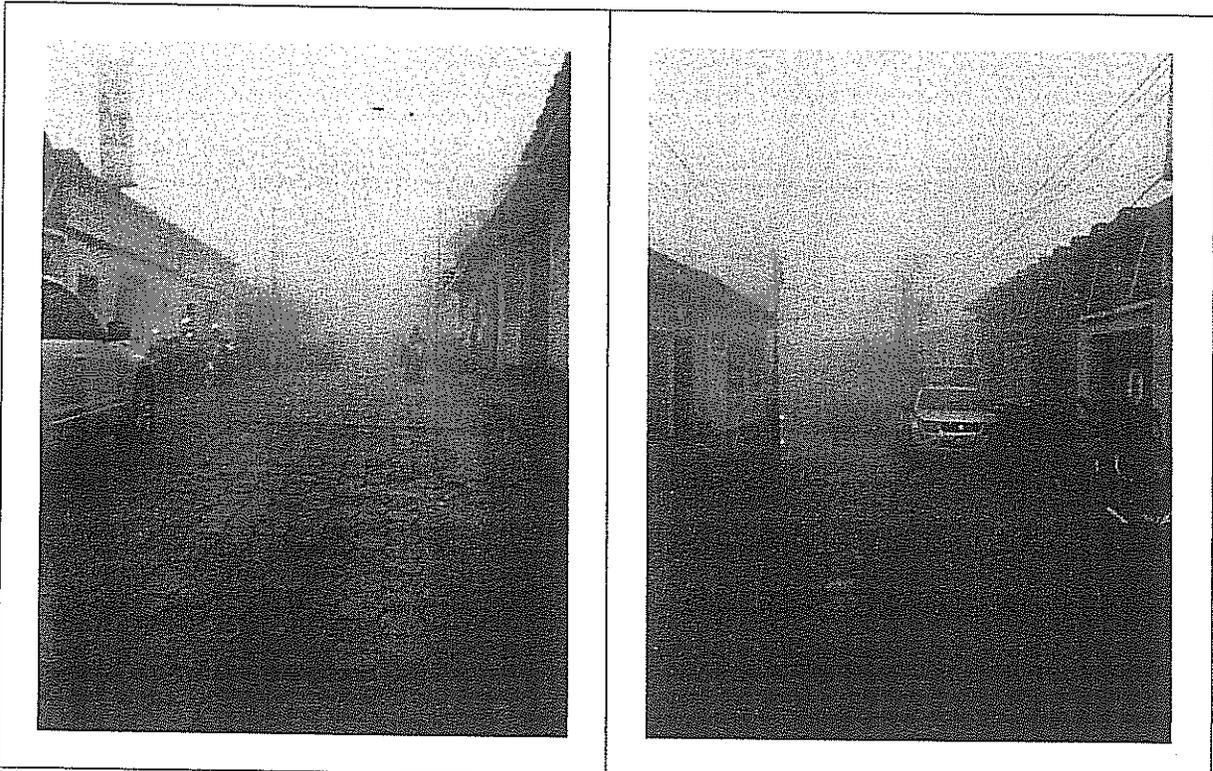
El área en estudio a rentar corresponde a una fracción de la construcción total, esto debido a que hay ambientes de dicha construcción que colinda con vía pública y estos se rentaran a personas ajenas, el ingreso al área en estudio es por medio del portón (garaje).

Dentro del área a rentar se cuenta con una pequeña construcción de madera en su totalidad, a decir del acompañante dicha construcción será demolida para ampliar el área de patio con el que cuenta el área en estudio.

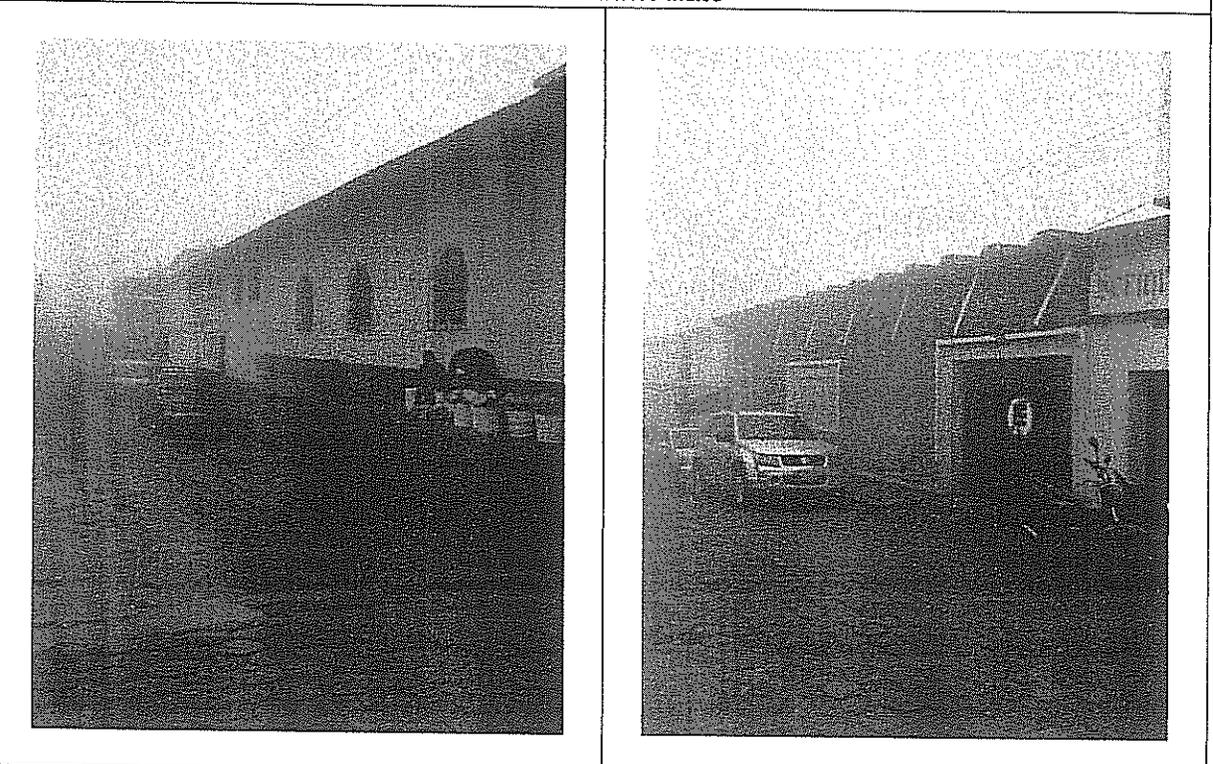
Cabe señalar que las medidas tomas en campo no sustituyen un levantamiento topográfico así como tampoco demarcan el área real del inmueble inscrito en el registro de la propiedad o en su defecto inscrito en la municipalidad, esto debido a que no se tuvo a la vista la papelería jurídica del mismo.

Guatemala 02, Junio del 2017

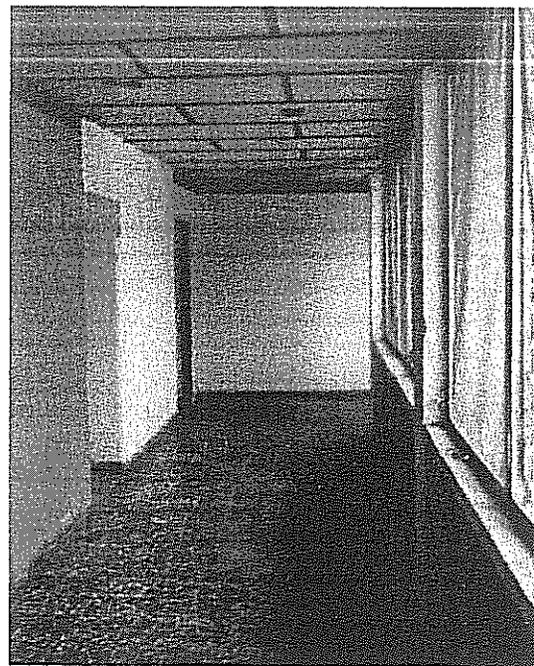
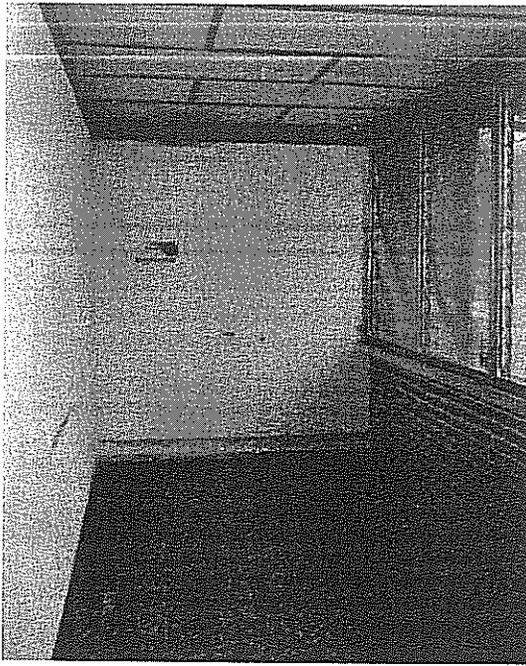
4. REGISTRO FOTOGRÁFICO Y MAPA DE LOCALIZACIÓN



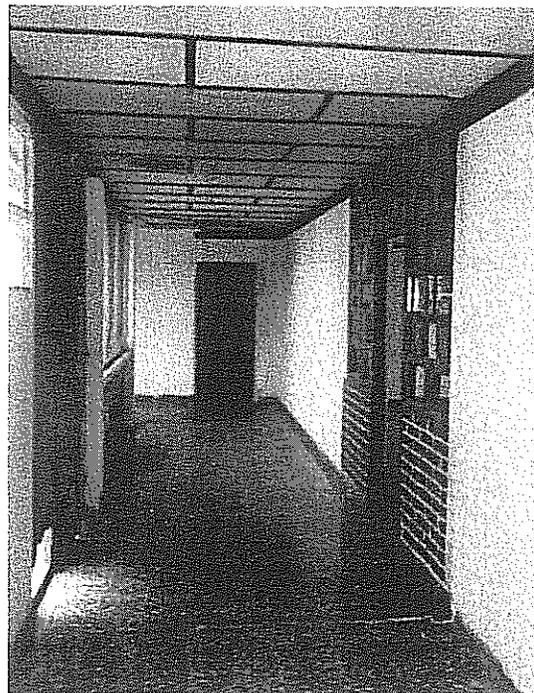
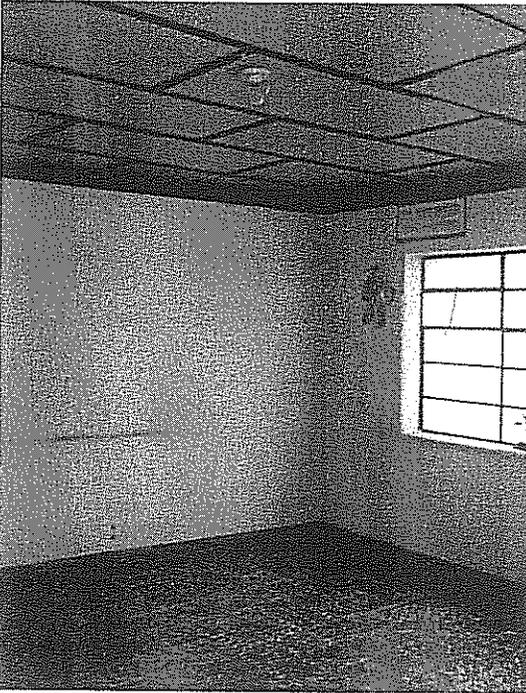
Entorno inmediato



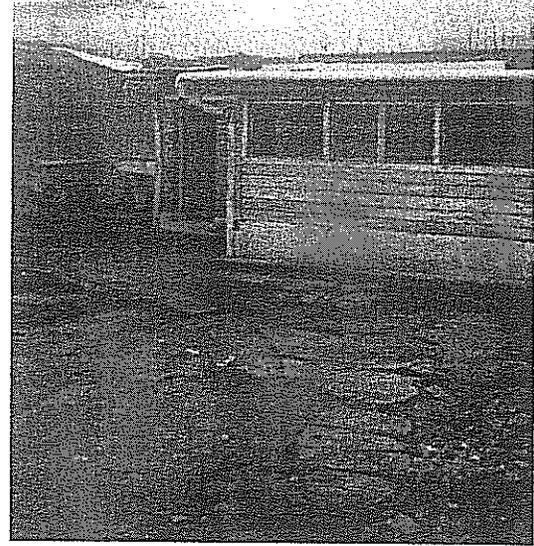
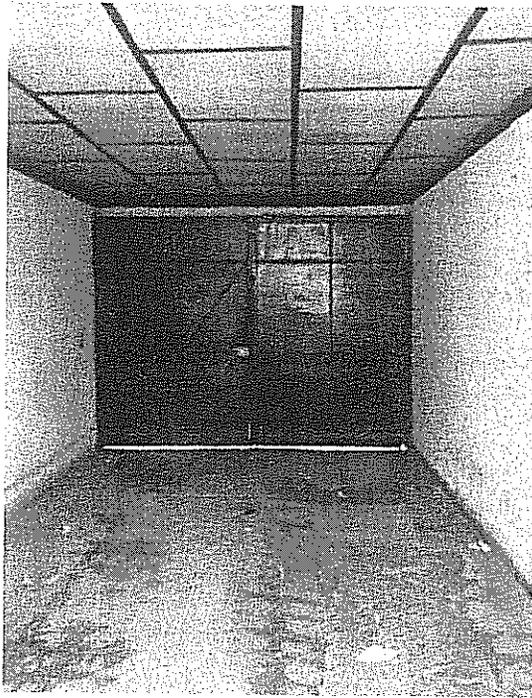
Frente del inmueble en ambas esquinas.



Interior del inmueble



Interior del inmueble



Vista del garaje y patio, vease construccion de madera a derrumbar.

