

DOCUMENTO PRIVADO DE COMPROMISO DE COMPRA VENTA DE UN TERRENO QUE CONSTA DE TRES PUNTO SESENTA Y DOS DE MANZANAS DE EXTENCION SUPERFICIAL (3.62) MZA UBICADO EN LA COMUNIDAD DE DE LOS ARCOS, JURIDICCION DEL MUNICIPIO DE COPAN RUINAS, COPAN POR UN VALOR DE NOVECIENTOS CINCO MIL LEMPIRAS EXACTOS LPS: 905,000.00

Yo, LESLY FABIOLA CASTEJON CORDON , mayor de edad, mayor de edad, soltera, con numero de identidad 0404-1967-00650, y RTIN: 0404-1967-00650 2, domicilio en la ciudad de San Pedro Sula , Cortes y en tránsito por esta ciudad , jurisdicción del municipio de Copan Ruinas, Copan.- PRIMERO: por medio de la presente HAGO CONSTAR; que soy la legítima propietaria DE UN TERRENO QUE CONSTA DE VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PUNTO CERO NUEVE METROS CUADRADOS (25,224.09MTS) EQUIVALENTES A TRES PUNTO SESENTA Y DOS DE MANZANA (6.35MZA) UBICADO EN LA COMUNIDAD DE, LOS ARCOS, JURIDICCION DEL MUNICIPIO DE COPAN RUINAS, COPAN, con las colindancias siguientes; del punto 1-2, mide 17.30 metros, del punto 2-3, mide 22.00 metros, del punto 3-4, mide 23.00 metros, del punto 4-5, mide 20.00 metros, del punto 4-5, mide 20.00 metros, del punto 5-6, mide 30.00 metros, del punto 6-7, mide 10.65 metros, del punto 7-8, mide 21.80 metros, del punto 8-9, mide 14.50 metros, del punto 9-10, mide 2.20 metros, del punto 10-11, mide 26.00, del punto 11-12, mide 8.75 metros, del punto 12-13, mide 18.00 metros, del punto 13-14, mide 22.00 metros, del punto 14-15, mide 22.00, del punto 15-16, mide 24.00 metros, del punto 16-17, mide 27.60 metros, del punto 17-18, mide 15.90 metros, del punto 18-19, mide 30.00 metros, del punto 19-20, mide 25.00 metros, del punto 20-21, mide 33.90 metros, del punto 21-22, mide 60.50 metros, del punto 22-23, mide 11.85 metros, del punto 23-24, mide 30.00 metros, del punto 24-25, mide 11.85 metros.



actúa en su condición de Alcalde del municipio de Copan Ruinas, Copan, Declara que la compra del terreno serán para construir de viviendas a personas de las comunidades de Santa Rosita y las Palmas , jurisdicción de Copan Ruinas, Copan, que fueron Damnificadas de los Huracanes ETA Y IOTA, ya que ellos son de escasos recursos económicos. Y se fundamenta dicha compra del terreno en base al Decreto de Emergencia, emitido por el Soberano Congreso Nacional según artículo N°28, Declara que es cierto lo expresado por la señora; LESLY FABIOLA CASTEJON CORDON, y que acepta la venta y expresa que el terreno objeto serán para construir las viviendas a personas de la comunidades de las comunidades de Santa Rosita y las Palmas , jurisdicción de Copan Ruinas, Copan que fueron Damnificadas de los Huracanes ETA Y IOTA, que se le hace y recibe el inmueble y su documento en señal de tradición.-

.Y para seguridad, del señor; LISANDRO MAURICIO ARIAS AQUINO, quien actúa en su condición de Alcalde del municipio de Copan Ruinas, Copan, Declara que la compra del terreno serán para construir viviendas a personas de la comunidades de las comunidades de Santa Rosita y las Palmas , jurisdicción de Copan Ruinas, Copan que fueron Damnificadas de los Huracanes ETA Y IOTA, le extiende el presente documento en el municipio de Copan Ruinas a los 08 días del mes de Abril del 2021.-


LESLY FABIOLA CASTEJON CORDON

Vendedora. -


LISANDRO MAURICIO ARIAS AQUINO,

Quien actúa en su condición de alcalde del municipio de Copan Ruinas, Copan. -

Comprador. -



INFORME DE VALORACION SOBRE BIENES INMUEBLES RURALES

Valuador: Rafael Anibal Flores Mendez

FECHA: 23-03-2021

GENERALIDADES DEL INMUEBLE:

1.1.- PROPIETARIO:

Lesly Fabiola Castejón Cordón.

1.2.- DIRECCION:

Aldea Agua Buena , Copán Ruinas; Copán.

1.3.- TELEFONOS:

2626-0082 Hacienda Rosalila.

1.4.- UBICACION RESPECTO A ZONAS URBANAS

Inmueble ubicado a 31 Km al Norte de Copán Ruinas, a 5 Km de la Aldea El Cisne, al margen de calle que conduce a Aldea Agua Buena. Copán Ruinas es la población urbana más cercana que cuenta con todos los servicios públicos y privados.

1.5.- FORMA DE ACCESO

Se accede desde Copán Ruinas por la carretera que conduce a Aldea El Cisne pasando por Los Sesemiles y Agua Caliente, 1 Km antes de llegar a La Aldea El Cisne comienza el desvío que conduce a Aldea Agua Buena, se recorre aproximadamente 4 Km por calle de terracería en buen estado, atravesando el Río Managuá. Este lote de terreno está contiguo a un tanque de concreto que abastece de agua a todos los potreros ubicados en ese sector.

1.6.- SERVICIOS DISPONIBLES

Agua potable, Energía eléctrica.

1.7.- DESCRIPCION DEL ENTORNO

El entorno es rural, predominan las áreas cultivadas de pasto, café, cardamomo, así como también áreas con bosque y guamiles; próximo a la aldea Agua Buena y cercano a aldea El Cisne y Aldea de Agua Caliente.

1.8.- COLINDANCIAS ACTUALES Y SEGUN ESCRITURAS

NORTE	161.45 Mts colinda con Fabiola Castejón Cordón..
SUR	192.90 Colinda con Lesly Fabiola Castejón Cordón.
ESTE	148.35 Mts Colinda con Lesly Fabiola Castejón.
OESTE	228.50 Mts colinda con Lesly Fabiola Castejón y Lesly Fabiola Castejón calle de por medio.

2.- DESCRIPCION DEL TERRENO:

2.1.- TIPO DE INMUEBLE

Propiedad Rural con guamil y bosque.

2.2.- AREA TOTAL

Segun Escrituras	412.64 Mz. (287.70 Has.)
Según Medición	3.62 Mz. (2.5 Ha) (dentro de un lote de 100 Mz por el cual está solicitando su liberación)
Diferencia	409.02 Mz Resto de la propiedad.

AGR. ANIBAL FLORES
CNBS
REGISTRO
No. 424
COPAN RUINAS, COPAN

INFORME DE VALORACION SOBRE BIENES INMUEBLES RURALES

Valuador: Rafael Anibal Flores Mendez

2.3.- **VOCACION**
Diversos rubros agropecuarios. (Frutales, granos básicos , vivienda rural)

2.4.- **USO ACTUAL**
Cubierto de guamil y bosque de hoja ancha.

2.5.- **SERVICIOS BASICOS CON QUE CUENTA ACTUALMENTE**
Instalados ninguno.

2.6.- **APARIENCIA Y DESCRIPCION DE LA COMPOSICION, TOPOGRAFIA Y ALTURA:**
El terreno presenta una topografía irregular, con una pendiente de un 20% aproximadamente, cubierto de guamil y arboles de hoja ancha, este lote de terreno no tiene fuente de agua, en el sector norte colinda con un tanque de agua de concreto con capacidad de 12,000 galones que es utilizado para proveer de agua al ganado de la propietaria. Este lote de terreno se ubica al margen de calle que conduce a Agua Buena. Este lote de terreno está en proceso de venta ya que la Municipalidad pretende establecer aquí un proyecto habitacional. La altura sobre el nivel del mar es de 900 Mts.

2.7.- **VEGETACION EXISTENTE:**
Bosque de hoja ancha y guamil.

2.8.- **AREA SEGMENTADA:**
Todo el lote de terreno posee una pendiente uniforme de aproximadamente 20%.

2.9.- **OTROS:**
Ninguno.

3.- **INFRAESTRUCTURA FISICA EXISTENTE:**

3.1.- **CERCAS Y TAPIAS (materiales y longitudes):**
Actualmente no posee cerca.

3.2.- **TIPO DE OCUPACION:**
Parte de la finca de la propietaria.

3.3.- **ESTACIONAMIENTO (tipo de superficie):**
No aplica.

3.4.- **EDIFICACIONES:**

AREA CONSTRUIDA :

DESCRIPCION	AREA

AGR. ANIBAL FLORES
CNBS
REGISTRO
No. 424
COPAN RUINAS, COPAN

INFORME DE VALORACION SOBRE BIENES INMUEBLES RURALES

Valuador: Rafael Anibal Flores Mendez

MATERIALES DE CONSTRUCCION: No hay.

TECHO	
CIELO RAZO	
PAREDES	
PISO	
PUERTAS	
VENTANAS	
PINTURAS	
OTROS	

ESTADO DE LA CONSTRUCCION:

No aplica.

3.5.- **INSTALACIONES:**

Ninguna.

3.6.- **INSTALACIONES** (Eléctricas, hidrosanitarias, aguas negras, pluviales e industriales):

Instaladas ninguna.

3.7.- **OTRA INFRAESTRUCTURA:**

Ninguna.

4.-

SITUACION LEGAL DEL INMUEBLE:

4.1 **REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y MERCANTIL A FAVOR DEL PROPIETARIO**

DEPARTAMENTO DE	COPAN	FECHA	20/09/04
No. DE FOLIO	65	No. DE TOMO	954

4.2.- **MEJORAS:**

Inscritas ninguna.

4.3.- **AREAS DE TERRENO:**

Según Escritura: 412.64 Mz (287.70 Ha). Físico: 3.62 Mz (dentro de un lote de 100 Mz por el cual se está solicitando su liberación.
Diferencia: 409.02 (Resto de la propiedad.)

4.4.- **SERVIDUMBRES:**

Ninguna.

AGR. ANIBAL FLORES
CNBS
REGISTRO
No. 424
COPAN RUINAS, COPAN

INFORME DE VALORACION SOBRE BIENES INMUEBLES RURALES
Valuador: Rafael Anibal Flores Mendez

4.5.- GRAVAMENES EXISTENTES:

GRAVAMEN A FAVOR:	Banco de Occidente.			
No. DE INSTRUMENTOS	138			
FECHAS DE INSCRIPCION	25/11/05			
No. DE FOLIOS	64			
No. DE TOMOS	1016			

4.6.- ARRENDATARIOS Y VIGENCIA DE COMPROMISOS:

Ninguno

4.7.- OTROS ASPECTOS RELEVANTES:

Ninguno.

5.-

RESUMEN DE LA VALORACION:

UNIDADES	AREAS	PRECIO POR UNIDAD DE AREA	PRECIO TOTAL
Terreno	3.62 Mz.	L250,000.00	L905,000.00
SUB-TOTAL			L905,000.00
AJUSTE			L0.00
TOTAL			L905,000.00
Valor Crediticio	75.00%		L678,750.00

AGR. ANIBAL FLORES
CNBS
REGISTRO
No. 424
COPAN RUINAS, COPAN

INFORME DE VALORACION SOBRE BIENES INMUEBLES RURALES

Valuador: Rafael Anibal Flores Mendez

VALOR DE REPOSICION:

.....

OBSERVACIONES:

Bonito inmueble, ubicado proximo a aldea El Cisne, a 31 Km al Norte de Copán Ruinas, el suelo es fértil, con una pendiente máxima de un 20% apto para desarrollar proyectos agrícolas y con potencial a lotificarse. Actualmente está cubierto de guamil y arboles de hoja ancha. Hay disponibilidad de agua potable y energía eléctrica. La calle de acceso en los ultimos 4 Km esta en estado regular. Este lote de terreno está siendo negociado con la Municipalidad de Copán Ruinas para desarrollar un proyecto habitacional para gente que sufrió daños por las tormentas Eta e Iota.

Nota:

El suscrito valuador declara bajo juramento que conoce y cumple las regulaciones contenidas en las Normas para el Registro de valuadores de activod Muebles E Inmuebles, Otros Activos y Garantías de Creditos de las instituciones Supervizadas; en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el articulo 23 de las referidas normas, que impida emitir el presente informe de avaluo.

Nombre de Evaluador Autorizado	Rafael Anibal Flores Mendez
Registro CNBS	No. 424
Firma del Evaluador Autorizado	

AGR. ANIBAL FLORES
CNBS
REGISTRO
No. 424
COPAN RUINAS, COPAN