

DOCUMENTO PRIVADO DE COMPROMISO DE COMPRA VENTA DE UN TERRENO QUE CONSTA DE Dos Mil Ochenta y Nueve punto Veinte y Uno (2,089.21) METROS CUADRADOS UBICADO EN LA COMUNIDAD DE AGUA BUENA, JURIDICCION DEL MUNICIPIO DE COPAN RUINAS, COPAN POR UN VALOR DE CIENTO SESENTA Y OCHO MIL LEMPIRAS EXACTOS LPS: 168,000.00

Yo, **RIGOBERTO PEREZ**, mayor de edad, soltero, con numero de identidad 0404-1965-00336, con domicilio en la Comunidad de Agua Buena Arriba, jurisdicción del municipio de Copan Ruinas, Copan.- **PRIMERO:** por medio de la presente **HAGO CONSTAR;** que soy el legítimo propietario **DE UN TERRENO QUE CONSTA DE CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (48,630.75 MTS) EQUIVALENTES A SEIS PUNTO NOVENTA Y SIETE MANZANAS (6.97 MZ) UBICADO EN LA COMUNIDAD DE, AGUA BUENA, JURIDICCION DEL MUNICIPIO DE COPAN RUINAS, COPAN,**

ESTACION	RUMBO	DISTANCIA	COLINDANCIAS
1 - 2	N 35° 00' 00" E	12.00	RIGOBERTO PEREZ
2 - 3	N 35° 00' 00" E	3.00	RIGOBERTO PEREZ
3 - 4	N 35° 00' 00" E	12.00	RIGOBERTO PEREZ
4 - 5	S 57° 00' 00" E	70.00	RIGOBERTO PEREZ
5 - 6	S 35° 00' 00" O	12.00	RIGOBERTO PEREZ
6 - 7	S 35° 00' 00" O	3.00	RIGOBERTO PEREZ
7 - 8	S 35° 00' 00" O	12.00	RIGOBERTO PEREZ
8 - 9	S 02° 53' 30" E	36.40	RIGOBERTO PEREZ
9 - 10	S 72° 21' 01" E	19.00	RIGOBERTO PEREZ
10 - 11	S 25° 03' 12" O	4.00	CALLE LIBRE RIGOBERTO PEREZ
11 - 12	N 70° 02' 59" O	21.00	RIGOBERTO PEREZ
12 - 13	N 02° 37' 03" O	40.79	RIGOBERTO PEREZ
13 - 1	N 57° 00' 00" O	66.00	GILSON ESAU RAMIREZ

AREA	Metros2	Varas2	Manzanas
	2,089.21	2,996.46	0.30

ESCALA 1:500

, y se desprende de uno de mayor extensión, cercado por todos sus rumbos.- dicho terreno lo hubo por Compra al señor; José Ernesto Castejón Aldana. SEGUNDO, sigue expresando el sr. RIGOBERTO PEREZ, que el lote descrito en la cláusula precedente por el presente acto se lo transfiere en venta pura, perfecta e irrevocable, libre de todo gravamen al señor; LISANDRO MAURICIO ARIAS AQUINO, con numero de identidad 0501-1965-02547 Ingeniero Agrónomo, casado, mayor de edad, Hondureño, con domicilio en Copan Ruinas, Copan, a quien actúa en su condición de alcalde del municipio de Copan Ruinas, Copan, por la convenida de CIENTO SESENTA Y OCHO MIL LEMPIRAS EXACTOS LPS: 168,000.00.-de los cuales serán cancelados al 100% del valor de la compra y se compromete de la Entrega de la Escritura favor de la municipalidad de Copan Ruinas obligándose al saneamiento de la presente venta de conformidad a derecho en caso de evicción ,con arreglo a la Ley tal como lo prescribe los artículos 1605, 1607, 1609, 1617, 1626, 1631, 1632,1633 ,1635, y demás aplicables del Código Civil vigente en la Republica de Honduras.-TERCERO: el señor; LISANDRO MAURICIO ARIAS AQUINO, quien actúa en su condición de Alcalde del municipio de Copan Ruinas, Copan, Declara que la compra del terreno será para la construcción de viviendas a personas de la comunidad de Agua Buena , 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 el sr; RIGOBERTO PEREZ, y que acepta la venta y expresa que el terreno objeto será para construir las viviendas a personas de la comunidad de Agua Buena , 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, le extiende el presente documento en el municipio de Copan

Ruinas a los 05 días del mes de Mayo del 2021.

Rigoberto perez



RIGOBERTO PEREZ

Vendedor.

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: 05-05-2021

GENERALIDADES DEL INMUEBLE:

1.1.- **PROPIETARIO:**
 Rigoberto Perez

1.2.- **DIRECCION:**
 Aldea Agua Buena Copán Ruinas; Copán. (Barrio Las Brisas)

1.3.- **TELEFONOS:**

1.4.- **UBICACION RESPECTO A ZONAS URBANAS**
 Inmueble ubicado a 40.5 Km al Norte de Copán Ruinas, a 12 Km de la Aldea El Cisne.

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 la comunidad, se recorren 11 Km por carretera de terracería en buen estado llegando al inmueble en El Barrio Las Brisas Aldea Agua Buena. (Se pasa el Río Managuá que en invierno es bien caudaloso)

1.6.- **SERVICIOS DISPONIBLES**
 Agua potable, Energía eléctrica, telefonía celular.

1.7.- **DESCRIPCION DEL ENTORNO**
 El entorno es rural, predominan las áreas cultivadas de café, pasto, cardamomo, así como también áreas con bosque y guamiles; las viviendas de la comunidad en su mayoría son pequeñas de gente humilde y algunas casas de gente de clase media. El inmueble está cercano a Aldeas tales como El Pinalito, El Cisne y Agua Caliente. A 1 Km al Sur de la línea fronteriza con Guatemala.

1.8.- **COLINDANCIAS ACTUALES Y SEGUN ESCRITURAS**

NORTE	70.00 Mts colinda con Rigoberto Pérez.
SUR	70.00 Mts colinda con Gilson Esau Ramirez.
ESTE	27. 00 Mts Colinda con Rigoberto perez
OESTE	27 Mts colinda con Rigoberto Perez y callejón de acceso de 4 Mts de ancho por 56 Mts de largo.

2.- DESCRIPCION DEL TERRENO:

2.1.- **TIPO DE INMUEBLE**
 Solar rural en proceso de lotificación

2.2.- **AREA TOTAL**

Segun Escrituras	69,768.00 varas ²	48643.64 Mts ²	(6.94 Mz)
Según Medición	2996.46 Varas²	2,089.21 Mts²	(0.30 Mz)
Diferencia	66,771.54 varas	46,554.43 Mts ²	(6.64 Mz)

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**
 Vivienda rural por estar contiguo a la aldea Agua Buena .

2.4.- **USO ACTUAL**
 En proceso de venta para su lotificación

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 a 25% aproximadamente, anteriormente estuvo cultivado de café, el suelo se aprecia con bastante consistencia, está limpio porque está en proceso de lotificación. Se han marcado 13 Solares de 10 x 12 Mts que hacen un total de 120 Mts2 cda uno y un solar mas pequeño de 6 x 12 Mts (72.00 Mts2). Existiendo un callejón de acceso de 4 x 58.59 Mts (200.00 Mts2) . Entre los solares habrá una calle de 3 Mts de ancho por 70 Mts de largo. La altura sobre el nivel del mar es de 900 Mts.

2.7.- **VEGETACION EXISTENTE:**
 Arboles de hoja ancha.

2.8.- **AREA SEGMENTADA:**
 Todo el lote de terreno posee una pendiente uniforme de aproximadamente 25%.

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:**
 Lote de terreno en proceso de venta.

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

3.4.- **EDIFICACIONES: No hay**

AREA CONSTRUIDA : Ninguna.

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 aplica.

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	03/06/98
No. DE FOLIO	85	No. DE TOMO	556

4.2.- MEJORAS:

Inscritas ninguna.

4.3.- AREAS DE TERRENO:

Según Escritura: 69,768.00 varas² Físico: 2996.46 Varas² (2,089.21 Mts²)

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:	Cooperativa Ocotepeque Ltda.		
No. DE INSTRUMENTOS			
FECHAS DE INSCRIPCION			
No. DE FOLIOS			
No. DE TOMOS			

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	2,089.21 M2	L107.21	L223,984.20
SUB-TOTAL			L223,984.20
AJUSTE			L15.80
TOTAL			L224,000.00
Valor Crediticio	75.00%		L168,000.00

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

San Juan Virginia, Copán Ruinas; Copán.

1.3.-

TELEFONOS:

INFORME DE VALORACION SOBRE BIENES INMUEBLES RURALES

Valuador: Rafael Anibal Flores Mendez

6.- VALOR DE REPOSICION:

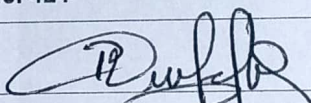
.....

7.- OBSERVACIONES:

Inmueble, ubicado en Aldea Agua Buena a 41 Km al Norte de Copán Ruinas, el suelo es fértil, de consistencia firme con una pendiente máxima de un 25% apto para el desarrollo pequeños proyectos de vivienda rural, aparentemente no hay riesgo de deslizamientos ni undiciones. Hay disponibilidad de agua potable y energía eléctrica. La calle de acceso está en buen estado porque está siendo reparada pero en el invierno éstas vías de comunicación se ponen en mal estado, se requiere vehículo de doble tracción. 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 valadores de activod Muebles E Inmuebles, Otros Activos y Garantías de Créditos de las instituciones Supervizadas; en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el artículo 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