

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE HUMACAO
LEGISLATURA MUNICIPAL
HUMACAO, PUERTO RICO**

CERTIFICACIÓN

Yo, EBIDÍ VÁZQUEZ FONTÁNEZ, Secretario de la Legislatura Municipal de Humacao, Puerto Rico, por la presente **CERTIFICO**:

Que la que se acompaña es copia fiel y exacta de la **Resolución Núm. 42, Serie 2012-2013**, la cual fue aprobada por la Legislatura Municipal de Humacao, Puerto Rico, en Sesión Extraordinaria celebrada el día 16 de abril de 2013.

VOTACIÓN

VOTOS AFIRMATIVOS:

1. Honorable Julio C. Burgos Gutiérrez
2. Honorable Juan A. Camps Millán
3. Honorable Zayra Delgado Almodóvar
4. Honorable Roberto Díaz Díaz
5. Honorable José A. González Hernández
6. Honorable Grace Napolitano Matta
7. Honorable Miguel Rodríguez Vega
8. Honorable Narciso J. Rodríguez Velázquez
9. Honorable Willie A. Rosario Arroyo
10. Honorable Daniel Santiago Rojas
11. Honorable Héctor E. Sepúlveda Ramos
12. Honorable Víctor M. Velázquez Casillas -Presidente

EN CONTRA:

13. Honorable Alejandro Martínez Burgos
14. Honorable Efraín Meléndez Arroyo

AUSENTE:

15. Honorable Olga del Moral Sánchez

ABSTENIDO:

16. Honorable Ángel G. Rodríguez Medina

CERTIFICO CORRECTO:


EBIDÍ VÁZQUEZ FONTÁNEZ
SECRETARIO

Sello Oficial

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE HUMACAO
LEGISLATURA MUNICIPAL
HUMACAO, PUERTO RICO

Proyecto Núm. 55
Resolución Núm. 42

Serie 2012-2013

Presentada por: Administración.

“PARA AUTORIZAR AL ALCALDE, EN REPRESENTACIÓN DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO, A REALIZAR TODAS LAS GESTIONES PERTINENTES TENDENTES A ADQUIRIR, MEDIANTE COMPRAVENTA, DOS BIENES INMUEBLES SITOS EN LA URBANIZACIÓN SEMI-RURAL ANTONIO ROIG DEL BARRIO MABÚ DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE HUMACAO, SEGÚN ESTABLECIDO EN ESTIPULACIÓN TRANSACCIONAL DE SENTENCIA DE LA DEMANDA PRESENTADA ANTE EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA DE HUMACAO, EN EL CASO SAMUEL CASTRO FIGUEROA VS. MUNICIPIO DE HUMACAO, CASO CIVIL NUMERO HAC1991-0428; Y PARA OTROS FINES.”

POR CUANTO: El Artículo 2.001 (d) de la Ley Número 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, dispone, que es poder de los Municipios el adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro y fuera de sus límites territoriales, incluyendo los procedimientos para el cobro de contribuciones.

POR CUANTO: A su vez, el Artículo 9.002 de la Ley 81, establece que “los municipios podrán adquirir por cualquier medio legal, incluyendo expropiación forzosa, los bienes y derechos o acciones sobre éstos que sean necesarios, útiles o convenientes para su operación y funcionamiento o para el adecuado ejercicio de las funciones de su competencia y jurisdicción, de acuerdo a las disposiciones de esta ley.”

POR CUANTO: En el año 1991, el Sr. Samuel Castro Figueroa, la parte demandante en este caso, presentó una demanda sobre Acción Civil ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao, bajo el número de caso HAC 1991-0428 contra el Municipio de Humacao en la que solicitaba que se le construyera un camino de acceso a sus predios, alegando que

el Municipio de Humacao y el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico vienen obligados a llevar a cabo esa construcción.

POR CUANTO: El Tribunal Superior de Humacao, emitió Sentencia en este caso dictada por el Honorable Juez Wilfredo Padilla Soto, el 9 de junio de 1999, ordenando al Municipio de Humacao a llevar a cabo el diseño y construcción de la calle número 18 de la Urb. Antonio Roig de Humacao, de tal manera que le dé acceso adecuado a los residentes demandantes, dueños de las parcelas 169, 170, 165, 173, así como a los demás residentes de aquel lugar.

POR CUANTO: En noviembre de 2012, las partes presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao, una Estipulación Transaccional de Sentencia en el caso de referencia, para dejar sin efecto la sentencia que dictara el Tribunal a favor de la parte demandante, imponiéndole al Municipio (parte demandada) la obligación de construir un camino para darle acceso a los residentes demandantes, en particular a dos de las fincas pertenecientes a la parte demandante, Samuel Castro Figueroa y a su hermana, Elizabeth Castro, conocida también por Elizabeth Rivas.

POR CUANTO: Como parte de la estipulación transaccional de Sentencia en el caso sobre Acción Civil, Samuel Castro Figueroa vs. Municipio de Humacao, Caso Civil Número HAC1991-0428, las partes acordaron la compraventa de las propiedades que se describen a continuación:

1. URBANA: Parcela de terreno sita en el Barrio Mabú del Municipio de Humacao, que lleva el número ciento setenta (170) de la Urbanización Semi-rural Antonio Roig, con cabida total de cinco mil doscientos diecisiete punto seis mil cuatrocientos sesenta y nueve metros cuadrados (5,217.6469 m²),

equivalentes a uno punto tres mil doscientos setenta y tres cuerdas (1.3273 cdas.) compuesta de las siguientes porciones: "A" con cabida superficial de cuatro mil ochocientos noventa y seis punto cero ochocientos sesenta y nueve metros cuadrados (4,896.0869 m²) equivalentes a uno punto dos mil cuatrocientos cincuenta y siete cuerdas (1.2457 cdas.) en lindes por el Norte, con Torrelas; por el Sur, con camino municipal; por el Este, con la parcela número ciento sesenta y ocho (168); y por el Oeste, con la parcela número ciento ochenta y nueve (189). "B" parcela con cabida superficial de trescientos veinte punto cinco mil seiscientos metros cuadrados (320.5600 m²) equivalentes a cero punto cero ochocientos dieciséis cuerdas (0.0816 cdas.). En lindes por el Norte con parcela número ciento setenta y cuatro (174); por el Sur con el camino municipal; por el Este con el solar número ciento setenta y tres (173); y por el Oeste con la calle "A".

Esta finca es propiedad privativa del Sr. Samuel Castro

Figuera-----

Inscrita al folio móvil del tomo 533 de Humacao, finca número 4432-----

2. **URBANA:** Parcela de terreno situada en el Barrio Mabú del Municipio de Humacao, que lleva el número ciento sesenta y nueve (169) de la Urbanización Semi-rural Antonio Roig, con cabida total de cuatro mil novecientos treinta y seis punto cinco mil quinientos setenta metros cuadrados (4,936.5570 m²) equivalentes a uno punto dos mil quinientos sesenta cuerdas (1.2560 cdas.), compuestas de las siguientes porciones: "A" con cabida superficial de cuatro mil cuatrocientos veintiséis punto seis mil seiscientos setenta metros cuadrados (4,426.6670 m²), equivalentes a uno punto mil doscientos sesenta y tres

cuerdas (1.1263 cdas.) en lindes por el Norte con camino municipal y parcela ciento noventa (190); por el Sur con la parcela número ciento sesenta y siete (167) y por el Oeste con la parcela número ciento noventa (190); Porción "B" con cabida superficial quinientos nueve punto ocho mil novecientos metros cuadrados (509.8900 m²) equivalentes a cero punto mil doscientos noventa y siete (0.1297) cuerdas en lindes por el Norte con parcela número ciento setenta y cuatro (174); por el Sur, con el camino municipal; por el Este, con el solar número ciento setenta y cuatro (174) y ciento setenta (170) y por el Oeste con camino municipal.

Inscrita al folio móvil del tomo 533 de Humacao, finca número 4506.

Esta finca es propiedad privativa del Sr. Samuel Castro Figueroa y su hermana, Elizabeth Castro, conocida también por Elizabeth Rivas.

Ninguna de las fincas descritas tiene estructuras o edificaciones de clase alguna.

POR CUANTO: El evaluador profesional de bienes raíces, Rafael A. Rodríguez Rivera, con licencia 777EPA, 277CG, realizó un informe de valoración con fecha del 15 de noviembre de 2012 y determinó que el valor justo y razonable en el mercado para las parcelas # 169A y 170A antes descritas, es de \$60,000.00.

POR CUANTO: De conformidad con el Artículo X del Reglamento para Establecer Guías y Procedimientos en la Preparación de Informes de Valoración y Estudios de Mercado para la Adquisición, Disposición y Arrendamiento de Bienes Inmuebles a ser Dedicados para Fines Públicos, Reglamento Núm. 7720 del 19 de septiembre de 2006, dicho informe de valoración se someterá a un Tasador Revisor distinto al que lo preparó, quien

lo evaluará y certificará por escrito su recomendación de aprobación. El Tasador Revisor contratado con este propósito fue el Ing. Luis E. Pagán Cuevas, Evaluador Profesional con licencia estatal número 605EPA.

POR CUANTO: La Administración Municipal tiene interés en adquirir estas propiedades, porque resulta mucho más oneroso el diseño y construcción de la calle de acceso a los residentes demandantes, además que las residencias de la parte baja del lugar se verían afectadas por las escorrentías que produciría los movimientos de tierra y la construcción del camino, por la naturaleza de los suelos del área.

POR TANTO: RESUÉLVESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE HUMACAO, PUERTO RICO:

SECCIÓN 1: Se autoriza al Alcalde a realizar todas las gestiones pertinentes para la adquisición, mediante compraventa, de dos bienes inmuebles sitos en la Urbanización Semi-rural Antonio Roig del Barrio Mabú del término municipal de Humacao, según establecido en Estipulación Transaccional de Sentencia de la demanda presentada ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao, en el caso Samuel Castro Figueroa Vs. Municipio De Humacao, Caso Civil Número HAC1991-0428.

SECCIÓN 2: Se autoriza al Alcalde o a su representante autorizado a otorgar los documentos necesarios para completar la gestión, incluyendo contratos y/o escrituras públicas.

SECCIÓN 3: Una vez completada la gestión de adquisición, ese hecho deberá ser ratificado por esta Legislatura Municipal.

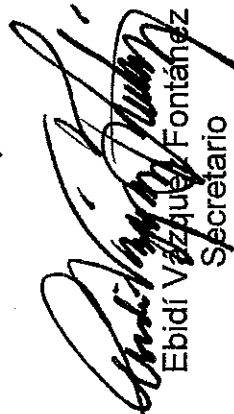
SECCIÓN 4: Esta Resolución empezará a regir inmediatamente sea firmada por el Alcalde.

SECCIÓN 5: Una vez aprobada esta Resolución, copia de la misma será enviada a la Oficina del Alcalde, Oficina del Administrador

Municipal, a la Oficina de Finanzas Municipales, al Encargado de la Propiedad, a Secretaría Municipal y departamentos municipales pertinentes; al Lcdo. Israel Delgado Ramos y al Sr. Samuel Castro Figueroa, para su conocimiento y acción correspondiente.

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE HUMACAO, PUERTO RICO EL 16 DE ABRIL DE 2013.


Víctor M. Velázquez Casillas
Presidente


Ebidí Vázquez Fontán
Secretario

PRESENTADA ESTA RESOLUCIÓN A MI CONSIDERACIÓN, EL 17 DE ABRIL DE 2013 Y FIRMADA POR MÍ, EL 18 DE ABRIL DE 2013.


Marcelo Trujillo Panisse
Alcalde

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
SALA SUPERIOR DE HONORARIO

SAMUEL CASTRO FIGUEROA
Demandante

* CASO CIVIL NUM: H AC91-0428

VS.

* SOBRE: ACCION CIVIL

MUNICIPIO DE HONORARIO

Demandado

SENTENCIA FUNDADA

BREVE RELACION DEL CASO

El juicio en su forido en este caso se celebró el día 11 de agosto de 1997, estando la parte demandante representada por el Licenciado Néstor Robles Abraham y la parte demandada, Municipio de Honorario, estuvo representada por el Lcdo. Pablo Ledesma Pirazzi y el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por el Lcdo. Iván A. Román González.

Se trata de una acción mediante la cual la demandante solicita se le construya un camino de acceso a sus predios y alega que el Municipio de Honorario y el Gobierno del Estado Libre Asociado viene obligado a llevar a cabo esa construcción.

Surge de autos que durante el trámite procesal del presente caso se dictaron sentencias parciales; las cuales al día de hoy hacemos formar parte integrante de la presente sentencia como si se hubieran transcrito en ésta las mismas.

El Tribunal luego de agilar el testimonio de los testigos que desfilaron ante el mismo y examinar la prueba documental que obra en autos llega a las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. Que los comandantes, Samuel Castro Figueroa y Elizabeth Castro son dueños en pleno dominio del inmueble siguiente:

---"URBANA: Parcela de terreno situada en el Barrio Mabú del Municipio de Honorario que lleva el número Ciento Sesenta y Nueve (169) de la Urbanización Semi-Rural Antonio Roig, con cabida

Regla 43.5 de Procedimiento Civil Vigente.

total de CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS (\$4,695.60 m.c.) compuesta de las siguientes porciones: Porción "A" con cabida superficial de CUATRO MIL DOSCIENTOS TRES PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS (4,203.60 m.c.) en lindes por el NORTE con el camino número Dieciocho (18); por el SUR con la parcela número Ciento Treinta y Seis (136) y terrenos de Ramón Torrellas; por el ESTE, con la parcela número Ciento Sesenta y Siete (167); y por el OESTE, con la parcela número Ciento Noventa (190); Porción "B" con cabida superficial de CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (492.00 m.c.), en lindes por el NORTE con el solar número Ciento Setenta y Cuatro (174), por el SUR con el camino número Diecisiete (17), por el ESTE con el solar número Ciento Setenta (170); y por el OESTE con la calle "A".

---INSCRITA en el Registro de la Propiedad al folio Ciento Cuarenta y Siete (147) del tomo Ciento Cuarenta y Seis (146) de Hamacao, finca número Cuatro Mil Quinientos Seis (4,506).

2. Que Samuel Castro Figueroa es dueño del inmueble siguiente:

"URBANA:-- Parcela de terreno sita en el Barrio Mabi del Municipio de Hamacao que lleva el número Ciento Setenta (170) de la Urbanización Semi-Rural Antonio Roig con cabida total de CINCO MIL CIENTO DIECISEIS PUNTO TRES METROS CUADRADOS (5,116.3 m.c.) compuesta de las siguientes porciones: Parcela "A" con cabida superficial de CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO DOS METROS CUADRADOS (4,798.2 m.c.) en lindes por el NORTE con Ramón Torrellas; por el SUR con camino Dieciocho (18) y terrenos de Ramón Torrellas; por el ESTE con la parcela número Ciento Sesenta y Ocho (168) y por el OESTE con la parcela número Ciento Ochentinueve (189); "B": Parcela con cabida superficial de TRESIENTOS DIECIOCHO PUNTO UNO METROS CUADRADOS (308.1 m.c.), en lindes por el NORTE con Parcela Ciento Sesenta y Cuatro (164), por el SUR con el camino número Diecisiete (17), por el ESTE con el solar número Ciento Sesenta y Tres (163), y por el OESTE con solar Ciento Sesenta y Nueve (169).

---Orlava una casa de una planta construída de hormigón armado dedicada a vivienda.

---INSCRITA en el Registro de la Propiedad al folio Veinticinco (25) del tomo Ciento Cuarenta y Cuatro (144) de Hamacao, finca número Cuatro Mil Cuatrocientos Treinta y Dos (4,432).

3. Que los codenandantes Isabel Cruz, es dueña de la parcela número 167; Adrián Vega Rivera e Inés Colón, son dueños de la parcela número 165; Angel Luis García Pérez es dueño de la parcela número 173 de la Comunidad denominada Residencial Antonio Roig del Barrio Martín de Hamacao, cuyos predios se describen con más detalles en el plano de la Urbanización que obra en autos y fue admitida en evidencia.

4. La Administración de Vivienda Rural de Puerto Rico (la Administración) y la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda (CROV) fueron las entidades que desarrollaron el Residencial Roig sin haber provisto acceso adecuado.

5. La Administración y la CRUV, sin haber construido ni pavimentado la Calle Número 18 del Residencial Roig a pesar de que se había comenzado a construir, lo traspasaron al Municipio de Hamacac, quien tampoco, les provee acceso adecuado y necesario a las parcelas de los demandantes, ni tampoco termina de construir la calle.

6. Como consecuencia de todo lo anterior, los demandantes han sido privados de sus derechos a disfrutar y explotar sus respectivas parcelas, contrario al Artículo II, Sección 7 y la Constitución de los Estados Unidos de América, en su enmienda V.

7. El Municipio de Hamacac, hacen más de 20 años, es la entidad que ha continuado construyendo, reparando y manteniendo las calles del Residencial Antonio Roig, la más reciente habiendo sido poco antes de las elecciones de noviembre de 1996, por lo que expresa o implícitamente dicho municipio, recibió las calles, terminadas algunas, otras sin terminar, responsabilizándose de dichas calles y desagües pluviales del Residencial Roig.

8. Que durante todos estos años el Municipio de Hamacac ha reparado, construido calles y desagües y ha mejorado, en general, las calles del Residencial Roig.

9. Que los demandantes han hecho múltiples gestiones con el Gobierno de Puerto Rico y el Gobierno Municipal de Hamacac para que resuelvan esta situación y ninguno ha llevado a cabo la terminación de las calles, tal y como le corresponde.

10. Que el Municipio de Hamacac, al aceptar las calles del Residencial Roig, también aceptó la responsabilidad que ello conlleva, o sea la construcción, terminación, reparación y mantenimiento de estas calles, esto es claro, ya que lleva más de 20 años en esta tarea, habiendo dadole continua reparación, construcción y mantenimiento a las mismas, desde la fecha en que los recibió hasta apenas un tiempo atrás, continuó y ha continuado reparando, construyendo y manteniendo las mismas.

****CONCLUSION DE DERECHO****

1) Son bienes de uso público en Puerto Rico y en sus pueblos, los caminos estaduales y los vecinales, las plazas, calles, fuentes y aguas públicas, los paseos y las obras públicas de servicio general, costearas por los mismos pueblos y con fondos del tesoro de Puerto Rico.

Todos los demás bienes que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico o los municipios posean, son patrimoniales y se regirán por las disposiciones de este título, Código Civil de Puerto Rico, Art. 256, 31 LPPA 1025.

2. Que siendo el camino o carretera objeto de este litigio un bien de uso público que ha sido transferido al Municipio de Hameca, ya sea expresa o implícitamente, le corresponde a esta municipalidad construir la carretera, sus márgenes y darles mantenimiento una vez sean construídas.

3. El Estado Libre Asociado de Puerto Rico también es responsable solidariamente junto al Gobierno Municipal de llevar a cabo estas obras.

4) Se reconoce como derecho fundamental del ser humano el derecho a la vida, a la libertad y al disfrute de la propiedad. No existirá la pena de muerte. Ninguna persona será privada de su libertad o propiedad sin el debido proceso de ley, ni se negará a persona alguna en Puerto Rico la igual protección de las leyes. No se aprobarán leyes que menoscaben las obligaciones contractuales. Las leyes determinarán un mínimo de propiedad y pertenencias no sujetas a embargo. Artículo 7, Carta de Derechos, Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.


5. "El término "Sentencia", según se usa en estas reglas, incluye cualquier determinación del Tribunal que resuelva finalmente la cuestión litigiosa y la cual pueda apelarse o solicitarse revisión." Regla 43.1 de Procedimiento Civil, Título 32 (Reglas) LPPA.

****SENTENCIA****

FOR TODO LO ANTES EXPUESTO, se declara CON LUGAR la demanda en este caso y se le ordena al Municipio de Himecao y al Estado Libre Asociado de Puerto Rico a llevar a cabo el diseño y construcción de la Calle Número 18 de La Urbanización Antonio Roig de Himecao de tal manera que le de acceso adecuado a los residentes demandantes quienes son dueños de los solares número 169, 170, 165, 173, así como a los demás residentes de aquel lugar. Esta responsabilidad se le impone solidariamente. Se ordena a los demandados el pago de las costas, gastos y la suma de \$ -0- en honorarios de abogado.

REGISTRESE Y NOTIFIQUESE.

DADA en Himecao, Puerto Rico, hoy 9 de junio de 1999.


WILFREDO PADILLA SOTO
JUEZ SUPERIOR

MIL QUINIENTOS SESENTA (1.2560) Cuerdas, compuesta de las siguientes porciones. Porción "A" con cabida superficial de CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS PUNTO SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS (4.426.6670 M.C), equivalentes a UNO PUNTO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES CUERDAS (1.1263C.) en lindes por el Norte, con el camino municipal y parcela Ciento Noventa (190); por el Sur, con la parcela número Ciento Sesenta y Siete (167); por el Este, con parcela Ciento Sesenta y Siete (167) y por el Oeste con la parcela número ciento noventa (190); Porción B: con cabida superficial de QUINIENTOS NUEVE PUNTO OCHO MIL NOVECIENTOS METROS CUADRADOS equivalente a CERO PUNTO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE (0.1297C) cuerdas, en lindes por el Norte, con parcela Ciento setenta y cuatro (174), por el Sur, con el camino municipal, por el Este, con el solar número ciento setenta y Cuatro (174) y ciento setenta (170) y por el Oeste con camino municipal.

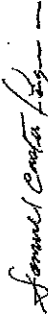
Figura inscrita al folio Móvil del Tomo 533 de Humacao, finca # 4506.

3. Ninguna de las fincas antes descrita tiene estructuras o edificaciones de clase alguna.
4. El señor Castro tiene autorización expresa de su hermanita para firmar este estipulación.
5. Las partes han decidido transigir la sentencia dictada a favor de la parte demandante contra el Municipio comparativamente mediante los acuerdos que a continuación se indican:
 6. Las partes han convenido la compraventa de las propiedades antes descritas bajo los siguientes términos y condiciones, todo ello sujeto el cumplimiento con cualesquiera leyes aplicables a los municipios.
 - a) El Municipio seleccionará un tasador para hacer una evaluación de las propiedades mencionadas.
 - b) El informe del tasador, entendiéndose copia del mismo, le será entregado al señor Castro. De no haber objeción de éste el valor asignado constituirá el precio de compraventa.
 - c) Del señor Castro no estar conforme con el valor tasado tendría derecho a tasar las fincas con una tasador de su selección, a su costo.
 - d) De surgir algún conflicto entre las tasaciones se delegaría en éstos armonizado. Si logran un consenso el precio de compra será el que así determinen.
 - e) De no llegar a un consenso las partes seleccionaría un tercer tasador de mutuo acuerdo y el valor que este tercer tasador determine constituirá el precio de venta.
 - f) Una vez se determine el precio de compraventa se solicitará la aprobación de la Legislatura Municipal por ordenanza o resolución.

- g) De la Legislatura Municipal aprobar la transacción contemplada, se otorgarán las escrituras y contratos correspondientes no más tarde de los 60 días siguientes, ante el notario seleccionado por el Municipio.
- h) El señor Castro obtendrá un poder de su hermana para ser protocolizado y poder firmar las escrituras de compraventa.

SE SOLICITA del Tribunal dicte sentencia aprobando la estipulación y dejando sin efecto la anteriormente dictada en cuanto al demandante Castro, sin costas, gastos ni honorarios de abogado.

En Humacao, Puerto Rico, a de noviembre de 2012.



SAMUEL CASTRO FIGUEROA
Por sí y en representación de su
Hermana ELIZABETH RIVAS
Apartado 8173
Humacao, P R 00792

Demandante



MARCELO TRUJILLO PANISSE

Demandado

ISRAEL DELGADO RAMOS (RUA 1997)
Abogado de la parte compareciente
Municipio de Humacao
Apartado 9220
Humacao, Puerto Rico 00792 - 9220
Tel. 787-852-0220 FAX 787-850-6670
Email delgmar@coqui.net

4 de enero de 2013

Hon. Marcelo Trujillo Panisse

Estimado señor Alcalde:

El 14 de diciembre de 2012 recogí en la oficina del Lic. Israel Delgado Ramos, representante legal del Municipio, copia del informe de valores del tasador Rafael A. Rodríguez sobre las fincas mías y de mi hermana objeto de litigio en el caso HAC1991-0428 del Tribunal Superior de Humacao.

Dichas fincas fueron valoradas en \$60,000. Anteriormente usted y yo habíamos firmado una estipulación transaccional de sentencia para el Municipio, entre otras cosas, adquirir por compra las dos fincas y dejar sin efecto la sentencia que dictara el Tribunal a mi favor imponiéndole al Municipio la obligación de construir un camino para darle acceso a ambas fincas.

Sirva la presente para dejarle saber que acepto la valoración que hiciera el tasador contratado por el Municipio, Sr. Rodríguez y por tanto solicito que se proceda a cumplir con el Acuerdo de someter a la Legislatura Municipal para aprobación el Acuerdo de Compraventa de forma tal que las escrituras puedan otorgarse lo antes posible.

Agradeciendo su cooperación y deseándole un Nuevo Año de salud y prosperidad, quedo

Atentamente,

Samuel Castro Figueroa

Samuel Castro Figueroa

OFICINA EJECUTIVA DE ASUNTOS LEGALES	
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO	
Recibido por:	<i>[Firma]</i>
Fecha	24 enero 2013
Hora:	10:45 am

INFORME DE VALORACION

SOMETIDO A: Municipio Autónomo de Humacao

PROPIEDAD: Parcelas #169A y #170A
Urbanización Semi-Rural Antonio Roig
Barrio Mabú, Humacao, PR

NUMERO CATASTRO: 280-067-171-03-000
280-057-172-57-000

PROPIETARIO: Samuel Castro Figueroa

FECHA EFECTIVIDAD: 8 de noviembre de 2012

FECHA DEL INFORME: 15 de noviembre de 2012

PREPARADO POR: Rafael A. Rodríguez Rivera
Tasador
Licencia Número 777EPA, 277CG
Edificio Ingeprom, Ext. Caguax
99 Calle 21, Oficina 202
Caguas, Puerto Rico 00725
Tel. (787) 615-7194, Fax (787) 258-4044
Correo electrónico: rarodriguez@ingeprom.com

15 de noviembre de 2012

Hon. Marcelo Trujillo Panisse
Alcalde
Municipio Autónomo de Humacao
PO Box 178
Humacao, Puerto Rico 00792-9113

Referencia: Urbanización Semi-Rural Antonio Roig Parcelas #169A, #170A
Barrio Mabú, Humacao

Estimado Sr. Trujillo Panisse:

Adjunto el informe de valoración de la propiedad localizada en la Urbanización Semi-Rural Antonio Roig, Barrio Mabú, Humacao, PR a tenor con la solicitud de servicios profesionales.

La propiedad consiste de la Parcela #169A la cual tiene una cabida de 4,426.6670 y la Parcela #170A con una cabida de 4,896.0869 metros cuadrados. El uso de ésta valoración es proveer una opinión del valor justo y razonable en el mercado de la propiedad descrita en éste informe.

Este reporte es auto-contenido (*self-contained*) e indica mi opinión sobre el valor justo y razonable en el mercado de la propiedad, según definido, sujeto a las presunciones y condiciones limitantes incluidas en el reporte. El reporte describe la información significativa sobre la valoración realizada.

Una vez inspeccionada la propiedad que se describe en éste reporte y su área de mercado así como también realizado investigaciones adicionales en los registros públicos, es mi opinión que a la fecha de efectividad de 8 de noviembre de 2012 el *Valor en el Mercado* de la propiedad en derecho de pleno dominio es:

Valor Total – incluye Parcela #169A y Parcela 170A:

\$60,000

El informe detalla la información recopilada y el resultado de la investigación realizada. Estoy a su disposición para aclarar cualquier duda que pudiera tener.

Atentamente,



Rafael A. Rodríguez Rivera
Tasador, Licencia Número 777EPA, 277CG

TABLA DE CONTENIDO

CERTIFICACIÓN DEL TASADOR.....	4
RESUMEN DE DATOS SOBRESALIENTES Y CONCLUSIONES.....	5
CONDICIONES CONTINGENTES Y LIMITANTES.....	6
ALCANCE DE LA VALORACION	7
Cliente.....	7
Usuarios de la valoración.....	7
Uso de la valoración	7
Opción escogida para el reporte.....	7
Tipo y definición de valor	7
Fecha de efectividad.....	8
Fecha del informe	8
Derecho de la propiedad a valorarse.....	8
Condiciones hipotéticas.....	9
Presunciones extraordinarias.....	12
Mejor y más provechoso uso	12
Análisis	14
Definiciones	15
ECONOMIA DE PUERTO RICO.....	16
Datos Generales.....	16
Indicadores macroeconómicos	16
Población y tendencias económicas.....	23
ANALISIS DEL AREA DE MERCADO	30

Puerto Rico	30
Municipio de Humacao	32
CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD	34
Dueño de la propiedad.....	34
Descripción legal.....	34
Historial del título.....	34
Contrato de venta, opciones y listados	34
Número catastral.....	35
Cabida	36
Zonificación.....	36
Inundabilidad.....	38
Localización	39
Acceso	39
Frente a la carretera	39
Topografía	39
Forma	40
Drenaje	40
Servicios y facilidades.....	40
Impacto ambiental.....	40
Suelos y subsuelos	40
Uso actual.....	40
Descripción de las mejoras	40
Fotos de la propiedad	41
Mejor y más provechoso uso	41

ENFOQUES DE VALORACION	42
Enfoque de Costos	43
Enfoque de Comparación Directa	44
Venta Comparable #1	45
Venta Comparable #2	46
Venta Comparable #3	47
Análisis de ventas de terrenos	48
Tabla de ajustes de terrenos	49
Mapa de localización terrenos comparables	51
Tiempo de exposición	51
Enfoque de Ingresos	52
RECONCILIACION Y CONCLUSION DE VALOR FINAL	52
CALIFICACION DEL TASADOR	53

CERTIFICACIÓN DEL TASADOR

Yo, Rafael A. Rodríguez Rivera, certifico que a mi mejor entender y creencia:

1. Estas declaraciones son ciertas y la información que sostiene las opiniones aquí expresadas está correcta.
2. Los análisis incluidos, las opiniones, y conclusiones están limitadas solamente por las presunciones y condiciones limitantes reportadas, y que son de mi personal opinión, conclusión, y análisis profesional no parcializado.
3. Dicha tasación se hizo en conformidad con las leyes del Estado Libre Asociado, reglamentos, normas y procedimientos aplicables a tasaciones de Derecho de Propiedad y ninguna porción del valor asignado a dicha propiedad consiste de objetos no compensables dentro de las leyes del Estado Libre Asociado.
4. El hecho de ser contratado por el Cliente para hacer esta tasación no está en forma alguna vinculado o sujeto a la cuantía de la valoración.
5. No tengo interés personal directo, indirecto, presente o al futuro en dicha propiedad ni ningún beneficio de adquisición.
6. No he revelado ningún descubrimiento ni resultado de dicha tasación a ninguna persona que no sea el Cliente o algún funcionario autorizado del Cliente que esté propiamente acreditado para saber dichos descubrimientos y resultados. Además, que no haré hasta ser autorizado por dichos funcionarios cuando me sea requerido por el debido procedimiento de ley, o cuando sea revelado de esta obligación por haber testificado públicamente de estos descubrimientos y resultados.
7. Mi compensación por completar esta asignación no es contingente en desarrollar o reportar un valor predeterminado o una tendencia de valor que favorezca la causa del Cliente, la cantidad de la opinión de valor, el obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente directamente relacionado a la intención de uso de esta valoración.
8. Los análisis reportados, las opiniones, y conclusiones fueron desarrolladas, y éste reporte fue preparado, en conformidad con el *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*.
9. Yo inspeccioné personalmente la propiedad que se evaluó en éste informe.
10. Ningún ayudante me proveyó asistencia significativa sobre valoración de propiedades de bienes raíces para preparar éste informe.
11. Yo no he realizado servicios como tasador, o en alguna otra capacidad, relacionados a la propiedad sujeto en los últimos tres años previos a este informe.



Rafael A. Rodríguez Rivera
Tasador, Licencia #777EPA, 277CG

**RESUMEN DE DATOS SOBRESALIENTES Y
CONCLUSIONES**

LOCALIZACION: Urbanización Semi-Rural Antonio Roig
Barrio Mabú, Humacao PR

NÚMERO DE CATRASTO: 280-067-171-03, 280-057-172-57-000

PROPIETARIO: Samuel Castro Figueroa

CABIDA: Parcela #169 4,426.6670 metros cuadrados

CABIDA: Parcela #170 4,896.0869 metros cuadrados

ZONIFICACION: Residencial-Intermedio (R-I)

ACCESO: Camino Municipal

INUNDABILIDAD: Fuera área Inundable (Zona X)

DERECHOS: Pleno dominio

USO ACTUAL: Vacante

MEJOR Y MÁS PROVECHOSO USO:

El mejor y más provechoso uso como vacante sería un uso residencial. Debido a su localización en la zona suburbana, se entiende que la propiedad apoya el mejor y más provechoso uso según el análisis realizado.

USO DE LA VALORACION

La información provista en éste reporte se utilizará para asistir al Municipio Autónomo de Humacao a tomar decisiones en torno a una posible negociación de compraventa voluntaria o para el procedimiento de expropiación forzosa relacionada con la propiedad sujeto descrita en éste informe.

ENFOQUE DE VALORACION: Enfoque de Comparación Directa
OPINIÓN VALOR TOTAL FINAL \$60,000
FECHA DE EFECTIVIDAD: 8 de noviembre de 2012
FECHA DEL INFORME: 15 de noviembre de 2012

CONDICIONES CONTINGENTES Y LIMITANTES

1. El tasador no asume responsabilidad por asuntos de naturaleza legal que afectan la propiedad evaluada en éste informe; tampoco se rinde una opinión sobre el título de la propiedad el cuál se presume está en orden según los libros del Registro de la Propiedad.
2. La descripción legal usada en el informe se presume está correcta. El tasador no ha realizado una mensura del terreno y no asume responsabilidad por asuntos relacionados a medidas y colindancias. Los planos incluidos en éste informe son con el único propósito de ilustrar al lector sobre las características de la propiedad. Se presume que la propiedad cumple con todos los reglamentos de zonificación y restricciones de uso; que tiene todas las licencias, consentimientos, y aprobaciones de las autoridades pertinentes o pueden ser obtenidas.
3. La distribución de la valoración total entre terreno y mejoras que se presenta en éste informe, si alguna, aplica únicamente bajo el concepto de mejor y más provechoso uso que se describió para la propiedad. Los desgloses de valores para terrenos y mejoras no se deben usar en conjunto con otros análisis de valoración y serían inválidos si se utilizan de ésta forma. Se presume que la utilización del terreno y las mejoras es dentro de los límites de la línea de propiedad del solar según descrita y que no hay invasiones a solares contiguos.
4. Se presume que no hay vicios ocultos u otras condiciones en la propiedad, subsuelo, o estructuras que pudieran afectar el valor de la propiedad. El tasador no asume responsabilidad por éstas condiciones o por estudios de ingeniería que se requieran para evaluar éstas condiciones. El tasador no está obligado a dar testimonio o aparecer en corte por el hecho de haber realizado ésta valoración, a menos que se hubiesen acordados arreglos previos.
5. La información, estimados, y opiniones provistas al tasador y que se incluyen en éste informe fueron obtenidas de fuentes que se consideran confiables y se presume son correctas. Sin embargo, el tasador no asume responsabilidad por la precisión de la información provista por éstas fuentes de información.
6. El contenido del informe, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes, o copia del mismo se debe usar únicamente por el cliente o los usuarios identificados. El uso por consultores, organizaciones profesionales e instituciones financieras debe ser autorizado por el tasador, por escrito, y por arreglo previo. El contenido del informe no se debe divulgar al público por ninguna persona si no ha obtenido autorización escrita del tasador.
7. La opinión de valor está basada en la presunción que la propiedad no está afectada por existencia de substancias peligrosas o detrimientales al ambiente o la salud de las personas. El tasador no realizó ningún estudio ambiental dado que no fue requerido. Tampoco se notó ninguna situación adversa en la propiedad.

ALCANCE DE LA VALORACION

Cliente

El cliente de esta valoración es el Municipio Autónomo de Humacao ya que el Hon. Marcelo Trujillo Panisse, Alcalde, solicitó la valoración de la propiedad en representación del Municipio Autónomo de Humacao.

Usuarios de la valoración

Los usuarios de este reporte de valoración son el Municipio Autónomo de Humacao y las entidades del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que tienen inherencia en el proceso de adquisición de la propiedad sujeto de esta valoración mediante compra, expropiación forzosa o por cualquier medio autorizado por ley.

Uso de la valoración

La información provista en este reporte se utilizará para asistir al Municipio Autónomo de Humacao en conocer el valor en el mercado de la propiedad para una posible negociación de compraventa o para el procedimiento de expropiación forzosa relacionada con la propiedad sujeto descrita en éste informe.

Opción escogida para el reporte

El tasador escogió utilizar la opción de un reporte auto-contenido (*self-contained*) para describir los resultados del análisis realizado. Esta opción de reporte permite comunicar adecuadamente la información significativa sobre la valoración realizada.

Tipo y definición de valor

El tipo de valor a determinarse en esta valoración es valor en el mercado. Esto se hace como medida de determinar el pago en caso de una compraventa voluntaria o de la justa compensación en relación a una expropiación forzosa.

VALOR EN EL MERCADO - El Tribunal Supremo menciona que "La justa compensación a que tiene derecho el dueño de un predio expropiado es aquella cantidad que representa todo el valor de la propiedad al tiempo de la incautación, y en ausencia de una definición estatutaria sobre este concepto de valor hemos favorecido la norma de fijarlo mediante la determinación del valor en el mercado del bien expropiado".

"El precio que un comprador en una venta no forzada estaría dispuesto a pagar y aquel en que un vendedor, en las mismas circunstancias, estaría dispuesto a vender, consideradas las condiciones en que se halle el

terreno en la fecha de expropiación, y el uso más productivo a que el dueño pudiere dedicarlo dentro de un futuro razonable cercano" *Pueblo v. Huyke*, 70 D.P.R. 754, 756-757 (1950).

También menciona que la valoración se debe hacer para determinar el precio mas alto que producirá la propiedad si se colocara la propiedad a la venta en el mercado durante un periodo de tiempo razonable que permita al vendedor encontrar un comprador, ambos voluntarios y conscientes, de todos los usos a que puede destinarse una propiedad económicamente en un futuro inmediato o razonablemente cercano.

Implicito en ésta definición está el que la venta concluye en una fecha específica y se completa el traspaso del título del vendedor hacia el comprador bajo las condiciones de:

1. Ambas partes están bien informadas o asesoradas, y cada una actúa en lo que considera sus mejores intereses.
2. Se provee un tiempo razonable para mercadear la propiedad.
3. El pago de la venta se hace en efectivo (\$US) ó su equivalencia. Si hubiera financiamiento el mismo se realiza bajo términos generalmente disponibles en la comunidad, en una fecha específica y para una propiedad típica de esa comunidad.
4. El precio representa consideraciones normales para la propiedad vendida sin ser afectada por financiamiento especial o creativo otorgado por cualquiera relacionado a la venta.

Referencia: *The Dictionary of Real Estate Appraisal, Appraisal Institute, 5th Edition.*

Fecha de efectividad

La valoración se hace con efectividad a la fecha de 8 de noviembre de 2012.

Fecha del informe

El informe de valoración tiene fecha de 15 de noviembre de 2012.

Derecho de la propiedad a valorarse

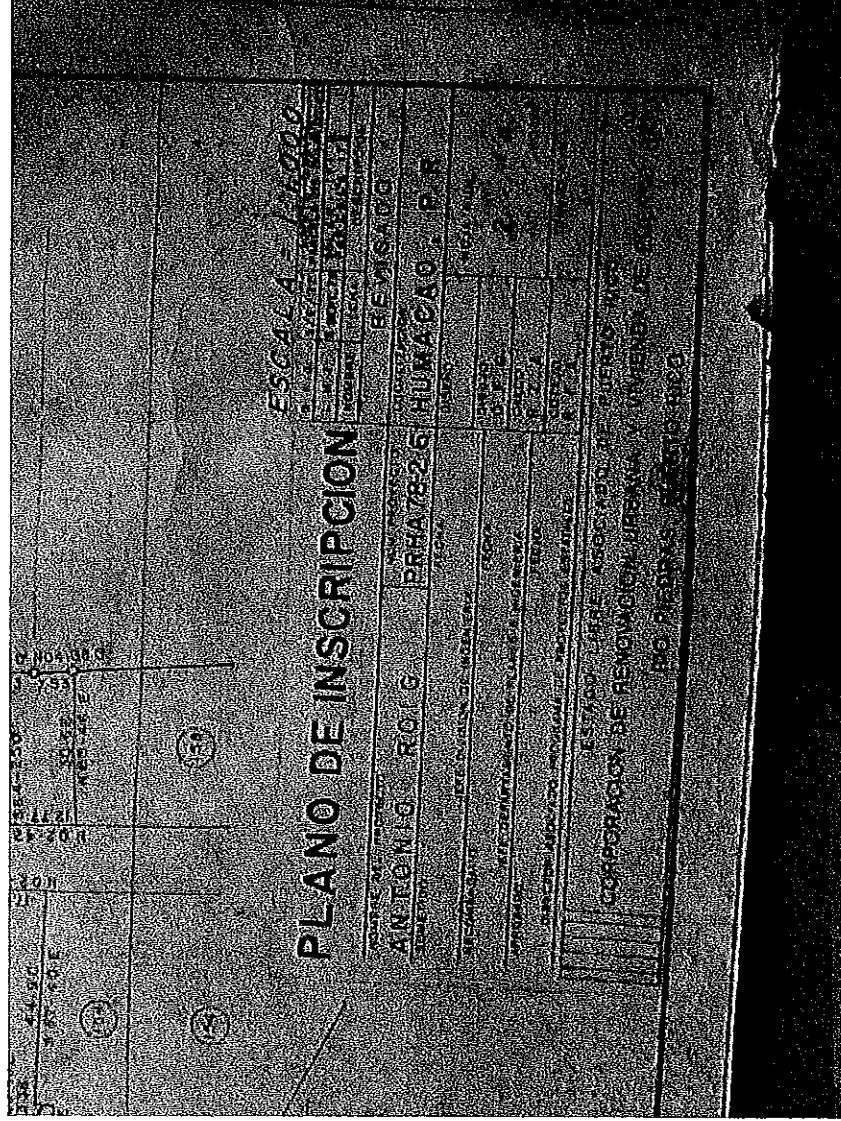
La valoración de la propiedad descrita en éste reporte es realizada con el propósito de dar una opinión del Valor en el Mercado en Derecho de Pleno Dominio (*fee simple*) después de considerar todos los derechos reales existentes al momento de la fecha de efectividad.

Condiciones hipotéticas

Una condición hipotética es considerar algún asunto que es contrario a lo que existe en la realidad pero se considera de esa forma para propósito de realizar el análisis de valoración. El uso de una condición hipotética podría afectar los resultados del análisis.

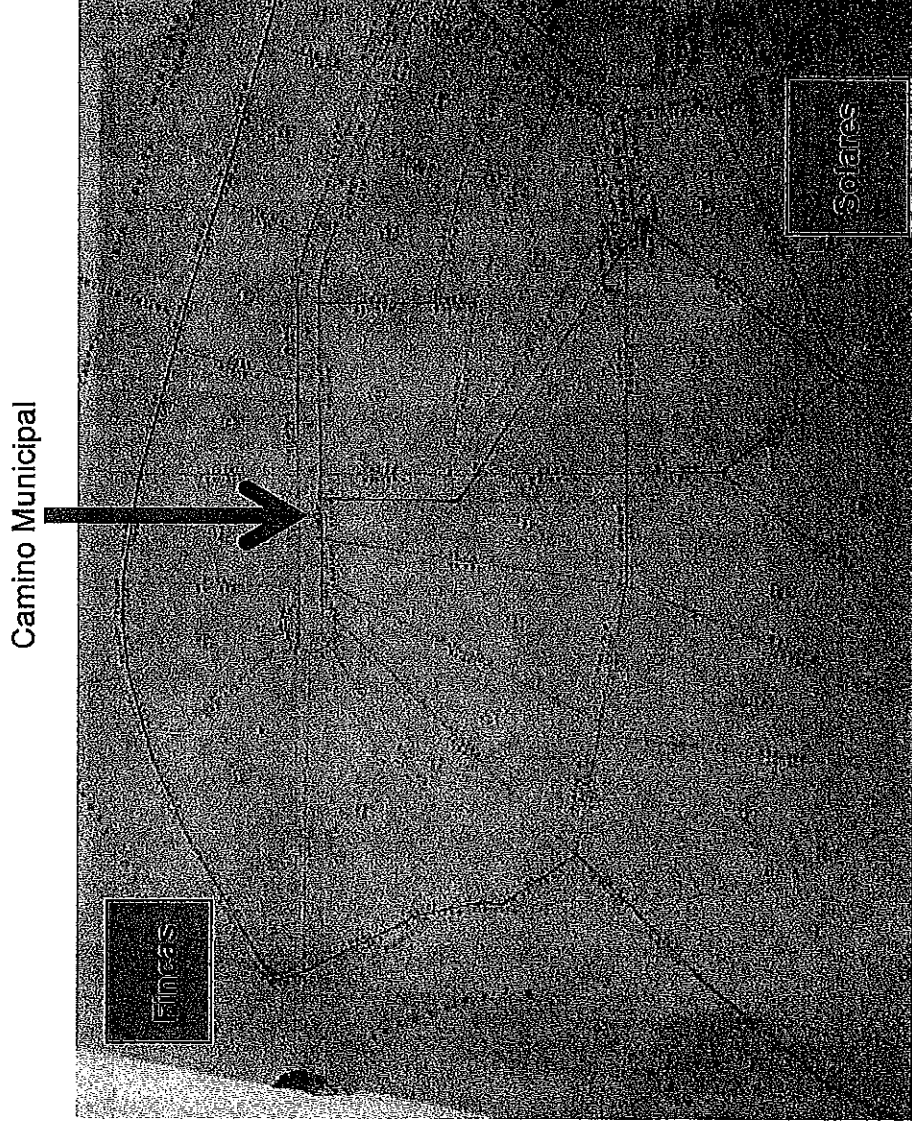
En esta valoración fue necesario el uso de una condición hipotética porque el camino municipal de acceso a las dos parcelas no existe como camino. El terreno destinado originalmente a camino actualmente es un terreno vacante. El tasador decidió incluir la condición hipotética de que existe el camino municipal según los planos de segregación de las parcelas para poder desarrollar una opinión de valor justa y razonable. El tasador recibió información que esta situación sobre el camino municipal ha sido objeto de litigio legal en el Tribunal de Justicia de Puerto Rico.

La Urbanización Semi-Rural Antonio Roig fueron fincas segregadas originalmente por la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda de Puerto Rico en el año 1977. Estas fincas se les vendieron a personas que eran residentes del Municipio de Humacao.



Las fincas originales constaban de dos porciones en una misma propiedad real. La porción "A" eran terrenos con cabida mayor de una cuerda y características para uso agrícola. La porción "B" eran solares pequeños de aproximadamente 300 metros cuadrados con características residenciales.

La mayoría de los caminos municipales que estipulaba el plano de inscripción original se llegaron a construir. Las familias tenían su residencia en los solares (Porción B) y las fincas (Porción A) estaban disponibles para uso agrícola.

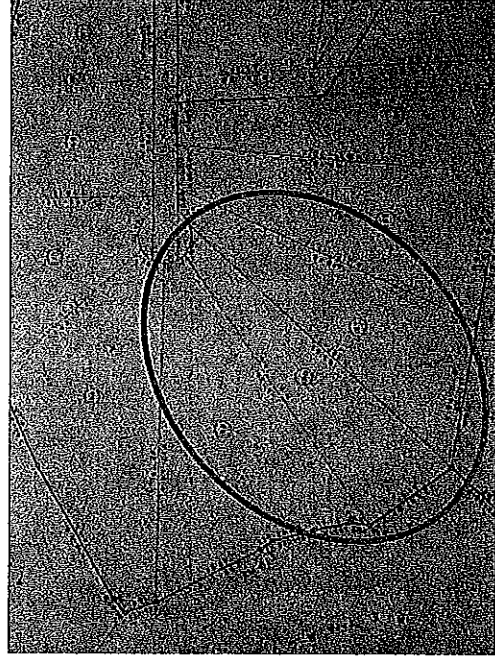


Las Parcelas #169 y #170 tienen las mismas características que las demás fincas originales que fueron segregadas. Sin embargo, el camino municipal de acceso no fue construido, o si originalmente se construyó fue abandonado. Actualmente es terreno vacante. La existencia o no del camino municipal es el asunto que ha estado en litigio legal. El tasador utiliza en este análisis la condición hipotética de que el camino municipal existe para poder desarrollar una opinión de valor justa y razonable de la propiedad Sujeto de esta tasación.

Camino Municipal



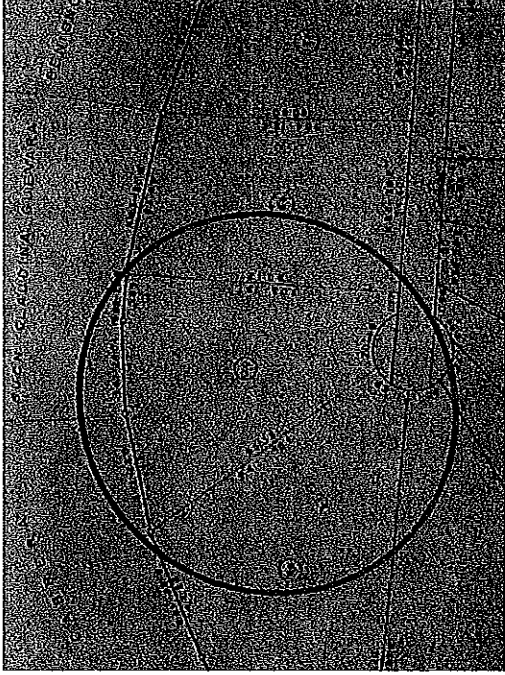
Ubicación
CATASTRO
00040004000400
999892.8847.237083.4791.Mez. Eneocha. Yáñez



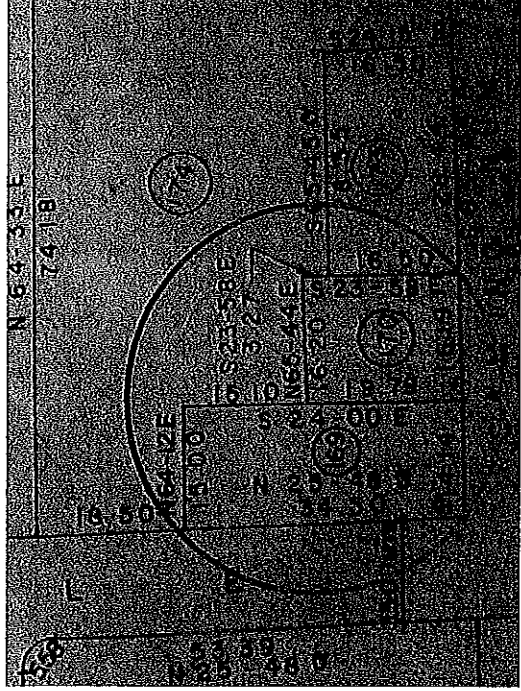
Parcela 169A

Rafael A. Rodríguez Rivera

Tasador, Lic. 777EPA, 277CG



Parcela 170A



Parcelas 169B, 170B

Presunciones extraordinarias

Una presunción extraordinaria es una que está directamente relacionada a una asignación específica, la cual, si se encuentra que es falsa, pudiera alterar la opinión o conclusión del tasador. En esta valoración no fue necesario el uso de una presunción extraordinaria porque no hay ninguna situación que lo requiera.

Mejor y más provechoso uso

Las propiedades de bienes raíces se valorizan en términos del mejor y más provechoso uso. Por lo tanto, es de suma importancia el estimado que se utilice

Análisis

La adquisición considerada en este análisis es total dado que es todo el terreno y mejoras de la propiedad. El enfoque de valoración se realiza como el todo. Se considera que la propiedad es una sola unidad integral en un uso óptimo económico, común e inseparable. Se toman todas las partes reales y físicas de la propiedad y se determina el valor para una justa compensación.

Para éste análisis, el tasador solicitó al cliente y revisó información pertinente relacionada a la propiedad. Evaluó información pública disponible y reunió información de campo pertinente que es fundamental para la valoración de la propiedad. Se analizó el área de mercado y el vecindario de la propiedad sujeto. Se revisaron los mapas de localización, calificación, catastro e inundabilidad relacionados a la propiedad sujeto para determinar las características importantes que se consideraran en la valoración.

Se consideraron los tres enfoques clásicos de valoración (Costo, Comparación Directa e Ingresos). Cada uno de los tres métodos y su relación general con el mercado se detallan en el reporte. Se realizó una reconciliación considerando los enfoques utilizados en el proceso de tasación para establecer una opinión del valor de la propiedad. El análisis, la información obtenida, y los métodos utilizados en ésta valoración son los necesarios para éste tipo de valoración.

El desarrollo de una opinión de valor se basa en ejecutar el proceso de tasación en cumplimiento con el *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*. Estas reglas uniformes establecen los requisitos para la comunicación de los análisis, opiniones y conclusiones del tasador en una manera significativa, bien intencionada y que no cree duda en el público sobre la información provista.

El reporte preparado para esta valoración es tipo auto-contenido (*self-contained*) Se describen los enfoques de valoración utilizados y revelan los datos significativos recopilados del área de mercado. En adición, se analizan las tendencias observadas en el mercado de bienes raíces fundamentadas en los factores principales que afectan la economía del área de mercado, la oferta y la demanda.

La información para éste análisis fue obtenida del Municipio Autónomo de Humacao, Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), Registro de la Propiedad, datos de los archivos de la oficina del tasador, sistemas de ventas comparables y otras personas conocedoras del mercado de bienes raíces para este tipo de propiedad y su área de mercado.

Fueron consideradas todas las características de la propiedad sujeto y la información de mercado pertinente a este análisis. La información se utilizó para establecer el mejor y más provechoso uso de la propiedad y su opinión del valor en el mercado. Se recopiló y confirmó la información del mercado para ser

para definir el mejor y más provechoso uso. Para determinar el mejor y más provechoso uso, el tasador considera los siguientes puntos:

1. **Uso permisible (Legal)** – Se determinan los usos que están permitidos bajo la zonificación actual y otras regulaciones, controles, o estipulaciones en las escrituras.
2. **Uso posible (Físico)** – Qué usos son físicamente posibles en el solar o según las mejoras hechas a la propiedad.
3. **Uso adecuado (Apropiado)** –Cuál es el uso más apropiado en base a las características que refleja el mercado, área de mercado, y el análisis de la propiedad.
4. **Mejor y más provechoso** – De todos los usos apropiados, cuál provee el valor más alto o mejor rendimiento para la propiedad.

La historia del desarrollo del área de mercado y sus áreas limítrofes es sumamente importante para determinar el mejor y más provechoso uso. Estos indican las condiciones que pueden afectar el valor de la propiedad. Las tendencias económicas del área de mercado y los patrones de uso de los solares, unido a los enlaces que la propiedad tiene con centros de actividad, deben ser consideradas y reflejar que apoyan el uso que se determine más provechoso. La valoración de cualquier propiedad se debe desarrollar siguiendo la teoría de mejor y más provechoso uso. En éste informe el tasador incluye información relevante para éste análisis. El tasador analizó transacciones recientes en el área las cuales envuelven diferentes propiedades.

Mejor y más provechoso uso como vacante

Entre todos los usos razonables y alternos, es el uso que rinde el valor más alto presente del terreno, después de haber realizado los pagos relacionados a labor, capital y coordinación. El uso de una propiedad basada en la presunción que el terreno está vacante o se puede hacer vacante demoliendo cualquier mejora. La historia del desarrollo del área de mercado y sus áreas limítrofes es sumamente importante para determinar el mejor y más provechoso uso. Estos indican las condiciones que pueden afectar el valor de la propiedad. Las tendencias económicas del área de mercado y los patrones de uso de los solares, unido a los enlaces que la propiedad tiene con centros de actividad, deben ser consideradas y reflejar que apoyan el uso que se determine más provechoso.

Mejor y más provechoso uso como mejorada

El uso que se le debería dar a una propiedad según existe. Unas mejoras existentes deberían ser renovadas o retenidas según están si continúan contribuyendo al valor total en el mercado de la propiedad, o hasta que el rendimiento de unas nuevas mejoras pudiera sobrepasar el costo de demoler las mejoras existentes y construir nuevas. En la determinación del mejor y más provechoso uso de la propiedad se toma en consideración las mejoras existentes.

usada en el análisis. La inspección realizada y los datos recopilados son los necesarios para desarrollar una valoración creíble y confiable.

Definiciones

Se incluyen las siguientes definiciones de los términos técnicos incluidos en éste informe para ayudar al lector a entender el análisis realizado.

EXPROIACION FORZOSA – Es el acto de ejercitar el poder de dominio eminente que tiene el Estado. La facultad del Estado a expropiar propiedad privada es un atributo inherente a la soberanía del Estado y en su ejercicio existen únicamente dos limitaciones:

1. Que la propiedad se dedique a un uso o fin público.
2. Se satisfaga a la parte con interés la justa compensación por la propiedad tomada.

DOMINIO EMINENTE – Es el poder o facultad que tiene el Estado o aquellos a quien le han delegado la autoridad para expropiar para ocupar propiedad privada para uso público, pagando la justa compensación.

JUSTA COMPENSACIÓN – La Ley de Expropiación Forzosa hace referencia al artículo 282 del Código Civil de Puerto Rico que dispone "Nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente, por causa justificada de utilidad pública o beneficio social, y mediante el pago de una justa compensación que se fijara en la forma provista por ley". Es la suma de dinero que la entidad expropiante pagara a todas las personas que tengan intereses compensables sobre la propiedad ocupada o perjudicada. La misma comprende el valor de la propiedad expropiada y/o los daños que se le ocasionen. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que con el pago de la justa compensación el Estado sustituye la propiedad expropiada.

DERECHO DE PLENO DOMINIO – Es la posesión absoluta sin restricciones por ningún otro interés o derecho, sujeto únicamente a las limitaciones impuestas por el poder del gobierno como impuestos, expropiación, o poder del Estado.

TIEMPO DE EXPOSICION – El periodo de tiempo estimado que la propiedad sujeta de la valoración hubiese sido ofrecida a la venta en el mercado abierto antes de la consumación de una venta hipotética a valor en el mercado a la fecha de efectividad de la valoración. Es una estimación retrospectiva sobre la base de un análisis del pasado suponiendo una economía competitiva y un mercado abierto. Se presume que siempre se produce antes de la fecha efectiva de la valoración. El concepto de exposición razonable requiere que sea adecuado, suficiente y razonable de tiempo y esfuerzo.

ECONOMIA DE PUERTO RICO

Datos Generales

Referencia: Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de PR.

Puerto Rico es la isla más oriental del archipiélago de las Antillas Mayores en el Mar Caribe, ubicado aproximadamente a 1.050 millas al este-sureste de Miami. San Juan, capital de Puerto Rico y la ciudad principal, se encuentra en la costa norte de la isla. Un vuelo típico entre San Juan y Miami dura aproximadamente 2,5 horas. Puerto Rico se compone de la isla principal de Puerto Rico y varias islas más pequeñas, incluyendo las islas municipios de Vieques y Culebra. La isla principal es de aproximadamente 100 millas (160 kilómetros) por 35 millas (60 km) con una superficie de cerca de 3.400 millas cuadradas (8.800 kilómetros cuadrados). Puerto Rico cuenta con un interior montañoso rodeado de los planes costeros en el norte y el sur.

Como territorio de los Estados Unidos, Puerto Rico se ubica dentro del sistema federal de los EE.UU. y está sujeta tanto a la ley federal de los EE.UU. más las leyes y regulaciones locales que se aplican en la medida en que no sean contrarios a la ley federal. Siendo así, las leyes constitucionales estadounidenses y regulaciones federales aplican en Puerto Rico. La isla también tiene su propia constitución. El Gobierno local de Puerto Rico, al igual que el gobierno federal y los estados, incluye un ejecutivo, legislativo y un poder judicial.

La moneda de Puerto Rico es el dólar de EE.UU. Puerto Rico opera bajo el sistema de la política monetaria de EE.UU. y está bajo la *Federal Reserve Bank* de Nueva York, uno de los 12 Bancos de la Reserva Federal de los EE.UU. responsables del Segundo Distrito de la Reserva Federal, que comprenden el Estado de Nueva York, los 12 condados del norte de New Jersey, el condado de Fairfield en Connecticut, Puerto Rico y las Islas Vírgenes de Estados Unidos.

Indicadores macroeconómicos

Puerto Rico disfruta de una economía altamente diversificada y se ha convertido en un formidable jugador de alto valor añadido para industrias manufactureras, que incluyen productos farmacéuticos, electrónica, textil, petroquímica, alimentos procesados, textiles y vestido. El sector de servicios está desempeñando un papel cada vez más central en el desarrollo económico de Puerto Rico, contribuyendo significativamente a la creación de empleos y el crecimiento económico; especialmente en los servicios educativos y de salud, servicios profesionales y de negocios, servicios financieros y de seguros, entre otros.

Según los datos publicados por la Junta de Planificación de Puerto Rico, en el año fiscal 2009-2010 que finaliza el 30 de junio de 2010, el producto interno bruto de Puerto Rico (PIB) fue de \$ 96.3 mil millones, con un PIB per cápita de más de \$ 25,000. La industria de manufactura sigue siendo una fuerza importante en la economía de Puerto Rico, responsable de 46.4% del PIB. En Puerto Rico la Junta de Planificación es el organismo gubernamental responsable de la producción anual de las cuentas económicas de Puerto Rico.

El atractivo principal de Puerto Rico es su fuerza de trabajo altamente educada y bilingüe. Los patronos tienen acceso a un gran número de candidatos calificados. Según el Departamento del Trabajo y Recursos Humanos de Puerto Rico, a partir de agosto de 2011, la fuerza laboral total era de alrededor de 1.3 millones de personas, de las cuales 1.1 millones estaban empleadas. El sector de servicios emplea el mayor porcentaje de la fuerza laboral.

Puerto Rico ha sido durante mucho tiempo entre las economías más abiertas y el comercio ha sido un factor central-determinante de su desempeño económico. De acuerdo con la Junta de Planificación de Puerto Rico, las exportaciones en el año fiscal 2010-2011 que finalizará el 30 de junio 2011 llegó a 64.9 mil millones dólares (FOB), mientras que las importaciones alcanzaron los 44.7 mil millones dólares (CIF), resultando en un saldo positivo del comercio, o el superávit comercial de \$ 20.2 mil millones. Los principales socios de Puerto Rico de exportación son Estados Unidos (68%), Alemania (8%), Países Bajos (5%) y Bélgica (4%), mientras que sus socios principales de las importaciones son los Estados Unidos (51%), Irlanda (16%), Singapur (5%) y Japón (4%). Las principales exportaciones de Puerto Rico son productos farmacéuticos y medicamentos, equipos y suministros médicos, productos alimenticios, productos informáticos y electrónicos. Sus principales importaciones son productos farmacéuticos y medicamentos, petróleo y carbón, productos químicos básicos y productos alimenticios.

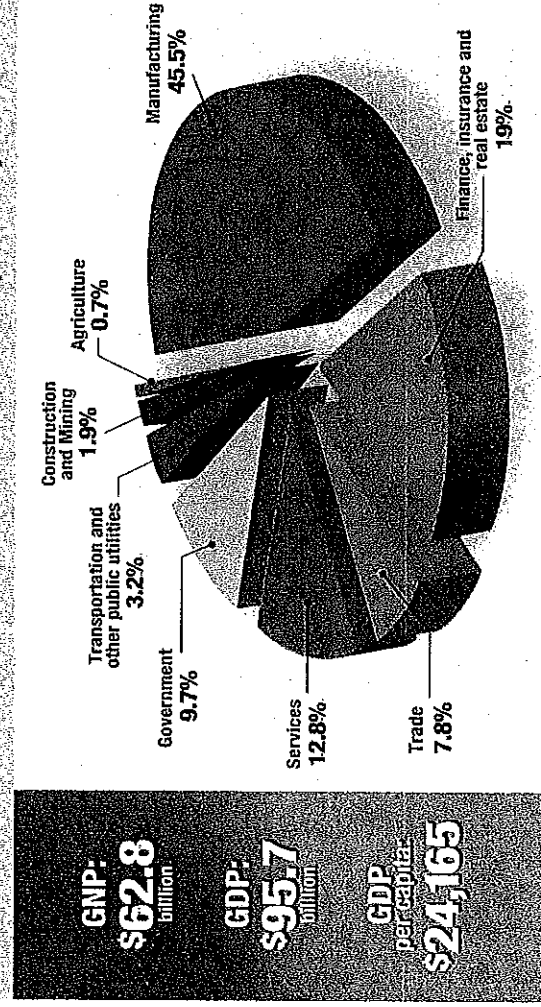
Las ventas minoristas, una parte importante del gasto de los consumidores y la economía de Puerto Rico en su conjunto, alcanzó \$ 34.7 mil millones en el año fiscal 2010-2011. Puerto Rico se ha convertido en una verdadera meca de las compras y uno de los mercados de consumo más sofisticados del mundo, atrayendo a los minoristas más importantes del mundo y los diseñadores que marcan tendencia. El Instituto de Estadísticas de Puerto Rico está produciendo un reporte de las ventas minoristas ajustadas estacionalmente utilizando la metodología standard utilizado por la Oficina del Censo de EE.UU.

El Índice Revisado de Precios al Consumidor de Puerto Rico (IPC) en agosto de 2011 registró un aumento del 4%, pasando de 110.57 en agosto de 2010 hasta 114.98 en agosto de 2011. El incremento fue impulsado por el alza de los precios en el transporte, servicios médicos, vivienda, alimentos y bebidas. La tasa de inflación anual promedio durante los primeros ocho meses del año

calendario 2011 fue del 2.7%, ligeramente superior a la tasa de inflación promedio anual durante los primeros ocho meses del 2010 de 3.2%. Los precios mundiales del petróleo siguen siendo el principal impulsor de los niveles de precios en Puerto Rico. El Instituto de Estadísticas de Puerto Rico, junto con la Oficina Federal de Estadísticas Laborales (BLS) y del Comité Técnico Interagencial puso en marcha una revisión completa de la metodología para estimar el IPC con los cambios retroactivos hasta el mes base diciembre de 2006. Los cambios mostraron una tasa de inflación mucho más doméstico durante los picos de los años fiscales 2007-09. El índice de revisión aporta una estimación más precisa de los precios al consumidor en la isla.

El Foro Económico Mundial (FEM), una organización internacional independiente comprometida a mejorar el estado del mundo incorporando a las empresas, los líderes políticos, académicos y otros de la sociedad para modelar las agendas globales, regionales y la industria, publica anualmente el Informe de Competitividad Global. Este informe utiliza un índice muy completo conocido como el Índice de Competitividad Global (GCI) para clasificar a más de 140 economías de todo el mundo en términos de sus fundamentos económicos e institucionales que ayudan a impulsar la productividad. Puerto Rico fue incluido por primera vez en el informe en el año 2007 del Foro Económico Mundial. Puerto Rico obtuvo su mejor clasificación en la última edición de *The Global Competitiveness Report* (2011-2012) haciendo un impresionante salto desde la posición 41 hasta la posición número 35. La clasificación de Puerto Rico es superior a cualquier otra jurisdicción del Caribe y sólo detrás de Chile (31) en toda América Latina. Puerto Rico anotó alto en una serie de medidas que incluyen: la disponibilidad de científicos e ingenieros (9), la matrícula de educación terciaria (11), Internet de banda ancha (14), la protección de la propiedad intelectual (17), la sofisticación del proceso de producción (19), la calidad de proveedores locales (19), la calidad de la infraestructura de transporte aéreo (26) y la calidad de la infraestructura portuaria (29).

GDP Composition by Sector 2009



PUERTO RICO

ACTUALIZADO al 9 DE MARZO DE 2012

INDICADORES ECONÓMICOS

	Mar-12	Feb-12	Mar-11	12 AF	11 AF
FUERZA LABORAL (miles, a.s.d.)					
Población civil	3,192.7	3,120.8	3,175.7	3,106.6	3.2
Force laboral	1,272.2	1,270.8	1,279.8	1,284.8	-0.2
Tasa de participación	39.9	40.7	40.3	41.4	-1.6
Empleo total	1,083.0	1,094.1	1,097.2	1,079.7	0.3
Empleo administr. no. agrícola	88.0	85.2	89.3	90.3	-0.2
Empleo por cuenta propia (a)	17.6	18.8	18.7	18.6	3.3
Desempleo total	1,961.2	1,912.2	1,982.2	1,992.1	-1.4
Tasa de desempleo (%)	61.5	61.3	62.4	64.0	-1.0
Tasa de empleo (%)	33.5	34.5	34.1	34.3	-1.8

	Mar-12	Feb-12	Mar-11	12 AF	11 AF
FUERZA LABORAL (miles, a.s.d.)					
Force laboral	1,285.5	1,287.4	1,278.4	1,283.7	-0.3
Empleo total	1,093.1	1,097.4	1,094.1	1,086.3	0.5
Tasa de desempleo (%)	13.6	13.0	13.3	14.0	-0.3

	Mar-12	Mar-11	12 AF	11 AF
EMPLEO ASALADO NO AGRÍCOLA (miles, a.s.d.)				
Total	977.5	951.4	952.0	925.9
Gobierno	266.7	265.7	288.5	279.2
Privado	690.8	685.9	663.8	646.7
Construcción y minería	37.3	37.7	37.3	37.9
Comercio	146.8	149.7	152.8	146.7
Transportación, alojamiento y utilidades	19.3	19.2	19.6	19.3
Información	28.5	28.7	28.5	28.8
Finanzas, seguros y bienes raíces	47.5	43.7	43.7	43.7
Servicios	372.8	373.4	371.1	368.3
Manufacturas	32.7	32.8	32.8	32.1
Artesanía de artesanías	1.1	1.1	1.1	1.1
Productos químicos no metálicos	7.1	7.1	7.0	7.2
Productos plásticos en masa	3.0	3.3	3.3	3.7
Productos de caucho, plástico y caucho sintético	3.3	3.6	3.3	3.7
Productos de vidrio	5.5	5.8	5.6	6.0
Equipo electrónico, óptico e instrumentos científicos	3.1	3.0	3.2	3.0
Otros	17.3	17.2	17.2	17.1
Artesanía de artesanías	19.4	19.6	19.4	19.4
Alimentación	11.2	11.3	11.3	11.0
Textil	8.2	8.3	8.7	8.7
Productos químicos básicos	20.2	20.7	20.3	21.2
Otros	4.3	4.8	4.2	4.2

	Mar-12	Mar-11	12 AF	11 AF
EMPLEO ASALADO NO AGRÍCOLA (miles, a.s.d.)				
Total	977.5	951.4	952.0	925.9
Gobierno	266.7	265.7	288.5	279.2
Privado	690.8	685.9	663.8	646.7
Construcción y minería	37.3	37.7	37.3	37.9
Comercio	146.8	149.7	152.8	146.7
Transportación, alojamiento y utilidades	19.3	19.2	19.6	19.3
Información	28.5	28.7	28.5	28.8
Finanzas, seguros y bienes raíces	47.5	43.7	43.7	43.7
Servicios	372.8	373.4	371.1	368.3
Manufacturas	32.7	32.8	32.8	32.1
Artesanía de artesanías	1.1	1.1	1.1	1.1
Productos químicos no metálicos	7.1	7.1	7.0	7.2
Productos plásticos en masa	3.0	3.3	3.3	3.7
Productos de caucho, plástico y caucho sintético	3.3	3.6	3.3	3.7
Productos de vidrio	5.5	5.8	5.6	6.0
Equipo electrónico, óptico e instrumentos científicos	3.1	3.0	3.2	3.0
Otros	17.3	17.2	17.2	17.1
Artesanía de artesanías	19.4	19.6	19.4	19.4
Alimentación	11.2	11.3	11.3	11.0
Textil	8.2	8.3	8.7	8.7
Productos químicos básicos	20.2	20.7	20.3	21.2
Otros	4.3	4.8	4.2	4.2



BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO PARA PUERTO RICO

Rafael A. Rodríguez Rivera

Tasador, Lic. 777EPA, 277CG

PUERTO RICO
ACTUALIZADO 9 DE MAYO DE 2012

INDICADORES ECONÓMICOS

ACTIVIDAD PROMOCIONAL M	12 AF			11 AF		
	Mar-12	Feb-12	Mar-11	Feb-11	Mar-10	% cambio
Número de proyectos	16	15	7	81	86	85.6
Empresas patrocinadas	1,069	882	386	5,187	3,867	74.8
Noticias patrocinadas (mitos \$)	24,884	25,409	7,090	127,985	22,622	14.2
Inversión patrocinada (mitos \$)	148,287	106,673	26,221	371,853	26,297	49.1
Número de plantas inauguradas	1	4	3	24	19	26.3
Plantas al comienzo operaciones	14	18	36	212	290	43.6
Cierre de plantas	7	4	4	28	89	67.9
Empresas al cierre de plantas	163	6	38	681	252	136.3

TURISMO (mitos \$)	12 AF			11 AF		
	Feb-12	Mar-12	Mar-11	Feb-11	Feb-10	% cambio
Total de turistas en Puerto Rico	173.1	174.4	172.3	1,379.5	1,386.5	7.7
Residentes	34.1	35.8	33.9	437.0	405.4	11.4
No residentes	136.8	138.6	138.4	932.6	881.1	4.8
Residentes en hoteles turísticos	165.5	165.2	162.0	1,333.8	1,272.2	7.5
No residentes	24.6	27.7	23.9	411.4	399.5	12.7
Total de visitantes	128.9	127.5	128.1	872.4	820.7	5.9
Tasa de ocupación en hoteles turísticos (%)	73.1	68.7	78.4	13.09	67.6	67.2
				13.09	11.59	0.7

ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (Índice 1977=100)	12 AF			11 AF		
	Feb-12	Mar-12	Mar-11	Feb-11	Feb-10	% cambio
Base de Lladres de 2008-100	0.3	0.2	1.0	1.0	1.4	3.4
Alimentos y bebidas	-0.1	0.1	0.7	0.1	0.8	0.4
Alojamiento	-0.2	-0.6	0.3	2.7	0.4	0.4
Ropa	0.6	0.8	0.6	-2.3	-3.3	-4.7
Transportación	0.8	1.5	2.1	1.4	4.0	1.0
Cuidado médico	3.3	0.1	3.6	4.8	4.2	0.2
Entretenimiento	-0.3	0.5	0.6	-0.3	-0.1	0.3
Educación y comunicación	-0.1	0.2	0.1	1.2	2.6	1.4
Otros artículos y servicios	3.1	0.2	0.1	0.3	0.3	0.3

CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (en miles de kWh)	12 AF			11 AF		
	Feb-12	Mar-12	Mar-11	Feb-11	Feb-10	% cambio
Total	1,287	1,407	1,491	12,123	12,443	-2.6
Residencial	637	246	478	5,487	4,252	28.2
Comercial	610	690	662	5,683	3,731	33.1
Industrial	22	170	212	1,828	1,718	4.7
Otros	24	29	29	237	291	-1.5

PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN M	12 AF			11 AF		
	Mar-12	Mar-11	Mar-10	Mar-11	Mar-10	% cambio
Número de los permisos de construcción	283	386	499	3,090	4,339	-32.0
Privada	256	357	478	3,467	4,095	-15.3
Pública	17	29	21	223	244	-8.6
Valor de los permisos de construcción (mitos \$)	65,817	114,770	84,547	910,289	1,079,898	-15.7
Residencial	782	78,028	12,222	20,884	38,211	10.4
Comercial	15,607	16,081	16,081	123,207	93,228	31.8
Industrial	21,848	32,062	34,743	286,465	360,006	-20.9
Otros	26,880	59,680	36,561	477,574	667,803	-21.4
Número de las nuevas unidades de vivienda	239	461	537	3,789	3,601	2.4
Privada	239	461	536	3,685	3,691	-0.2
Pública	0	0	1	83	170	-51.2
Valor de las nuevas unidades de vivienda (mitos \$)	20,447	29,210	31,036	245,878	225,243	4.5
Privada	20,447	29,210	31,036	245,878	225,243	8.4
Pública	0	0	18	3,863	12,748	-68.9

BGF

BANCO GOBIERNAL DE FOMENTO PARA PUERTO RICO

PUERTO RICO
ACTUALIZADO 8/9 DE MAYO DE 2012

INDICADORES COMERCIALES

CEMENTO (Millón \$)	12 AG			11 AG		
	Mar-12	Feb-12	Mar-12	Jul-11	Jun-11	% cambio

Producción (voto de \$4.00)	1,736	1,279	1,672	12,538	12,025	4.1
Ventas (voto de \$4.00, y grado)	1,865	1,813	1,902	14,651	12,918	9.3

COMERCIO EXTERIOR (Millón \$)	12 AG			11 AG		
	Dic-11	Nov-11	Dic-10	Jul-11	Jun-11	% cambio

Exportaciones	6,551	5,118	8,374	29,211	26,471	-19.5
Export. Ciudad	5,171	3,286	3,864	22,174	23,109	-19.5
País extranjero	1,380	1,832	2,494	8,992	11,272	-23.6
País Virgen	18	13	16	49	84	-6.3
Importaciones	3,887	3,236	3,129	22,260	20,925	11.5
Export. Ciudad	1,689	1,802	1,730	10,192	10,415	-2.2
País extranjero	1,976	1,560	1,392	11,868	9,689	23.4
País Virgen	242	164	162	1,206	857	29.9
Balance comercial	666	1,610	3,228	2,925	15,246	-62.9

TRANSPORTE Y CARGA II	12 AG			11 AG		
	Dic-11	Nov-11	Dic-10	Jul-11	Jun-11	% cambio

Entradas	498	341	454	2,116	2,340	-4.3
Salida	395	136	395	2,116	2,340	-4.3
Balance neto	12	6	78	3	3	-67.1
Carga aérea (millón de libras)	30,627	26,689	31,838	352,059	177,569	-3.7
Entradas	29,167	21,217	22,457	124,879	132,460	1.8
Salida	5,469	5,052	12,471	27,099	45,168	-39.8

BANCA COMERCIAL (Millón \$)	12 AG			11 AG		
	Nov-11	Oct-11	Nov-10	IV-11	IV-10	% cambio

Total de activos	-1,055.8	-299.7	-9,286.7	70,788.7	73,117.1	-4.3
Activo y equivalente	-382.1	-277.4	-1,738.8	3,886.9	2,814.7	34.9
Reserva y saldo	-820.9	-1,169.7	-668.9	9,831.2	13,015.1	-24.4
Préstamo, amandamiento e ingresos netos	-1,040.8	-370.3	-791.4	67,758.0	69,768.0	-4.0
Otros activos	137.1	-358.8	-1,814.6	9,210.5	9,797.4	-2.8
Total de pasivos	-2,099.3	-899.7	-2,286.7	70,788.7	73,117.1	-4.3
Deposito	-2,078.2	-977.9	-2,674.2	63,565.6	68,719.6	-7.3
No devengado intereses	21.4	611.6	-467.2	48,214.2	48,001.3	-4.3
Dividendo devengado	-1,810.5	365.4	-1,203.9	9,918.9	8,735.9	13.5
Otros pasivos	-682.1	-1,779.8	-1,615.1	38,299.2	29,079.4	-2.6
Capital	374.4	-46.8	-112.6	7,203.1	20,374.3	-24.2
Reserva neta	-1,166.5	-687.7	-624.3	36,086.1	33,132.2	9.2
Comodidad, retención y agencias	130.2	693.2	14.9	11,479.1	10,005.6	14.8
Individo	-34.0	150.1	-77.6	3,583.9	3,688.1	-1.0
Amandamiento	-53.3	-17.6	-32.7	378.2	484.9	-17.2
Otros préstamo	68.5	-89.0	-40.0	1,594.6	1,775.2	-4.8

Población y tendencias económicas

Referencia: Puerto Rico Banco Gubernamental de Fomento

Según el *United States Census Bureau*, la población de Puerto Rico fue de 3,725,789 en 2010, en comparación con 3,808,610 en el año 2000. La economía de Puerto Rico se encuentra actualmente en una recesión que comenzó en el cuarto trimestre del año fiscal 2006, un año fiscal en el que el producto nacional bruto real creció sólo un 0.5% y el gobierno fue apagado durante las dos primeras semanas de mayo. Para los años fiscales 2008 y 2009, el producto nacional bruto real se contrajo un 2.9% y 4.0%, respectivamente. Para el año fiscal 2010, los informes preliminares indican que el producto nacional bruto real se contrajo un 3.8%. Los proyectos de la Junta de Planificación una disminución en el producto nacional bruto real del 1.0% para el año fiscal 2011 y un aumento del 0.7% para el año fiscal 2012.

Referencia: Progreso Económico, Febrero 2012, Banco Popular de PR

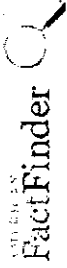
Entre 2006 y 2010, la población y el Producto Interno Bruto (PIB) real disminuyeron en promedio 0.5 y 1.8 por ciento cada año. Una reducción en población resulta en menos personas ganando ingresos, menos consumidores y menos contribuyentes. Más de un cuarto de la reducción en el PIB real puede ser atribuido a la reducción en población, ya que la reducción promedio en población (0.5 por ciento) representa aproximadamente 27 por ciento de la reducción promedio en el PIB real (1.8%).

El impacto sobre el crecimiento económico puede haber sido aun mayor, tomando en cuenta que la emigración ha impulsado la disminución en población y que las personas más productivas tienen relativamente más oportunidades de migrar. En el 2011, la población continuó reduciéndose por séptimo año consecutivo, pero a un paso menor.

Índice de Actividad Económica (IAE-BPPR). En noviembre, el IAE-BPPR real ajustado estacionalmente aumentó 0.4 por ciento con respecto al mes anterior y 1.8 por ciento con respecto a su valor hace un año. Un aumento de 0.3 por ciento en el empleo explica el alza del índice a corto plazo, mientras una subida en el consumo de energía eléctrica alzó el índice a más largo plazo.

Referencia: US Census Bureau, Census 2010

U.S. Census Bureau



DP-1 Profile of General Population and Housing Characteristics: 2010
2010 Demographic Profile Data

Note: This is a modified view of the original table.
NOTE: For more information on confidentiality protection, sampling error, and other items, see <http://www.census.gov/ipeds/data/databriefs/2010/000001.pdf>

Geography: Puerto Rico

Subject	Number	Percent
SEX AND AGE		
Total population	3,725,766	100.0
Male population	1,785,111	47.9
Female population	1,940,655	52.1
RACE AND ETHNICITY		
Total population	3,725,766	100.0
Not Hispanic or Latino	57,234	1.5
RELATIONSHIP		
Total population	3,725,766	100.0
In households	2,862,834	93.0
Population	1,376,435	36.9
Spouse [H]	679,876	18.2
Child	1,267,212	34.0
Over 18 individual 18 years	763,258	20.5
Over 18 years	301,769	8.1
18 years and over	193,229	5.2
Nonrelative	44,003	1.2
Under 18 years	156,442	4.2
65 years and over	5,335	0.1
HOUSEHOLD TYPE BY YEAR		
Total households	1,976,437	100.0
Family households (includes [H])	1,526,217	77.3
With own children under 18 years	457,712	23.7
Family (own family [H])	619,878	31.4
With own children under 18 years	259,665	13.2
Male nonrelative, no wife present	73,044	3.7
With own children under 18 years	36,579	2.2
Female household, no husband present	311,317	22.5
With own children under 18 years	156,408	11.0
Nonfamily households [H]	370,214	18.6
Householder living alone	302,340	15.3
Male	149,281	7.6
Female	42,299	2.2
65 years and over	178,173	8.9
65 years and over	85,481	4.2
Households with individuals under 18 years	346,897	17.0
Households with individuals 18 years and over	489,820	24.8
Average household size	2.82	(X)
Average family size [H]	3.17	(X)
HOUSING OCCUPANCY		
Total housing units	1,956,246	100.0
Occupied housing units	1,376,231	69.9
Unoccupied housing units	580,015	29.9



PUERTO RICO

Compendio de Datos

BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO PARA PUERTO RICO • OFICINA DE ANALISIS Y ESTUDIOS ECONOMICOS

GEOGRAFIA

Localización: El Caribe, entre el Mar Caribe y el Océano Atlántico, al este de la República Dominicana
 Coordenadas geográficas: 18 19'N, 66 30' W
 Referencia en mapa: Centro América y el Caribe
 Área total: 13,791 km2 (5,325 millas cuadradas)
 Línea costera: 801 km (511 millas)
 Clima: tropical marítimo, templado, con muy poca variación en la temperatura entre temporadas
 Topografía: mayormente montañoso, con una planicie costera al norte; montañas que se precipitan al mar en la costa oeste y playas en casi todas las áreas costeras.
 Elevaciones extremas:
 elevación máxima: Mar Caribe 0 m
 elevación mínima: Cerro de Punta 1,339 m

GENTE

Población: 3,791,913 (1 de julio de 2010 est.)
 Estructura de edades: 0-14 años: 19.8% (hombres 402,472; mujeres 384,655) (2009 est.)
 15-64 años: 66.1% (hombres 1,260,191; mujeres 1,361,369) (2009 est.)
 65 años o más: 14.1% (hombres 239,957; mujeres 317,578) (2009 est.)
 Edad mediana: total: 36.2 años (2008 est.)
 hombres: 34.9 años
 mujeres: 37.9 años
 Crecimiento poblacional: +0.365% (2010 est.)
 Tasa de natalidad: 11.72 nacimientos/1,000 personas (2009 est.)
 Tasa de mortalidad: 7.78 muertes/1,000 personas (2009 est.)
 Tasa de inmigración neta: +0.96 inmigrantes/1,000 personas (2009 est.)
 Proporción de sexos: al nacer: 1.05 hombre/mujer (2009 est.)
 menor de 15 años: 1.05 hombre/mujer
 15-64 años: 0.93 hombre/mujer
 65 años o más: 0.76 hombre/mujer
 población total: 0.92 hombre/mujer
 nacimientos vivos (2009 est.):
 hombres: 9,14 muertes/1,000 nacimientos vivos
 mujeres: 7.37 muertes/1,000 nacimientos vivos
 Expectativa de vida:
 población total: 76.62 años (2008 est.)
 hombres: 74.86 años
 mujeres: 82.36 años
 Tasa de fertilidad total: 1.66 niños nacidos/mujer (2009 est.)
 Nacionalidad: nombre: puertorriqueño (Ciudadanos Americanos) apellido: puertorriqueño(a)
 Grupos étnicos: blanco 76.2%, negro 8.8%, Americano 0.2%, asiático 0.3%, mestizo 4.4%, otros 12% (2007)
 Religiones: Católica Romana 85%, Protestantes y otras 15%
 Idiomas: Español, Inglés
 Tasa de Alfabetización: definición: de 15 años o más que sepan leer y escribir
 población total: 94.1%
 hombres: 93.9%
 mujeres: 94.4% (2002 est.)

ECONOMIA

PNB: \$63,300 millones (2010)
 PNB - tasa de crecimiento real: -3.8% (2010)
 PNB per cápita: \$15,930 (2010)
 PIB: \$96,300 millones (2010)
 PIB per cápita: \$24,229 (2010)
 PIB - composición por sector (2010)
 Manufactura 46.4%
 Finanzas, seguros y bienes raíces 19.6%
 Servicios 12.8%
 Comercio 8.6%
 Gobierno 8%
 Transporte y otros servicios públicos 2.5%
 Construcción y minería 1.7%
 Agricultura 0.6%
 Población bajo el nivel de pobreza: 41.4% (2009)
 Tasa de inflación (cambio en el Índice del PNB): 4.9% (2010)
 Fuerza laboral: 1,311 millones (2010)
 Fuerza laboral - por ocupación: (2010)
 Servicios 29.9%
 Gobierno 23.7%
 Comercio 21.6%
 Manufactura 9.2%
 Transporte y otros servicios públicos 5.2%
 Construcción y minería 4.8%
 Finanzas, seguros y bienes raíces 3.7%
 Agricultura 1.6%
 Tasa de desempleo: 16% (2010)
 Presupuesto Consolidado: ingresos: \$51,300 millones (2010)
 gastos: \$29,100 millones
 Presupuesto de Gobierno Central: ingresos: \$7,700 millones
 gastos: \$10,200 millones
 Industrias: farmacéutica, electrónica, alimentos
 Electricidad - producción: 23,600 millones kWh (2010)
 Electricidad - consumo: 19,200 millones kWh (2010)
 Crudo - consumo: 162,363 bbl/día (2010 est.)
 Gas natural - consumo: 1,229,476 m3 (2010)
 Gas natural - importación: 1,229,476 m3 (2010)
 Agricultura - productos: café, piñas, plátanos, guineos, ganado y productos derivados, pollos
 Exportaciones: \$61,700 millones f.o.b. (2010)
 Exportaciones - productos: productos químicos, electrónicos, rot. concentrados de bebidas, equipo médico
 Exportaciones - socios principales: EE.UU. 68.4%, Alemania 6.1%, Holanda 4.7% y Bélgica 3.7% (2010)
 Importaciones: \$40,800 millones c.i.f. (2010)
 Importaciones - productos: productos químicos, maquinaria y equipo, alimentos, productos derivados de petróleo
 Importaciones - socios principales: EE.UU. 51.2%, Francia 15.5%, Singapur 4.7%, Japón 4.3% (2010)
 Divisa: Dólar americano
 Código de divisa: USD
 Año fiscal: 1 de julio al 30 de junio.

GOBIERNO

Nombre oficial: Forma larga convencional: Estado Libre Asociado de Puerto Rico
 Forma corta convencional: Puerto Rico
 Tipo de gobierno: Territorio de EE.UU.
 Capital: San Juan
 Sistema Jurídico: basado en el derecho civil y operando dentro del marco jurídico federal de los Estados Unidos de América
 Sufragio: 18 años; universal; los habitantes nativos de Puerto Rico son ciudadanos americanos, pero no votan en las elecciones presidenciales de EE.UU.
 Jefe de Estado: Presidente Barack H. Obama
 Gobernador: Hon. Luis G. Fortuño
 Rama Legislativa: Asamblea Legislativa bicameral que está compuesta de un Senado (27 puestos, los miembros son elegidos por voto directo del pueblo por un término de cuatro años) y una Cámara de Representantes (51 puestos, los miembros son elegidos por voto directo del pueblo por un término de cuatro años).
 Rama Judicial: Tribunal Supremo; Tribunal de Apelaciones, Tribunal de Primera Instancia compuesto por dos secciones; un Tribunal Superior y un Tribunal Municipal. Los jueces para todos los puestos son designados por el Gobernador y requieren confirmación del Senado.
 Participación en organismos internacionales: Caricom (observador), Interpol (subregistro), IOC, ITUC, UNWTO (asociado), UPU

TRANSPORTACION

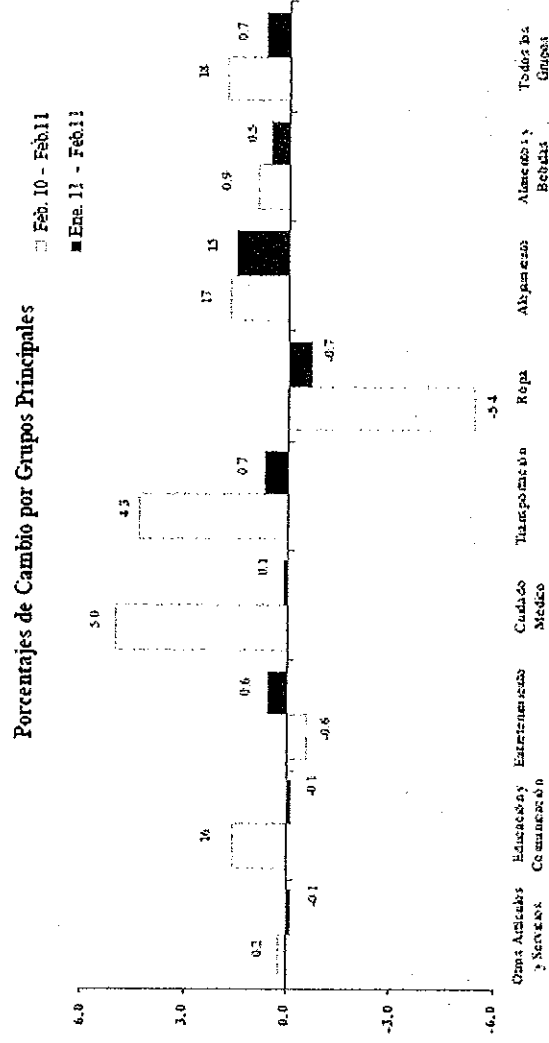
Carrteras: total: 26,864.1 km (2010)
 pavimentadas: 26,718.2 km
 sin pavimentar: 145.8 km
 Puentes: 9
 Aeropuertos: 11

FUENTES:

Reportado del Censo Federal
 Informe Económico al Gobernador 2010
 Junta de Planificación de Puerto Rico
 Oficina de Censos y Preresgistro
 The World Factbook 2011
 Agencia Central de Inteligencia, Washington, DC
 Estadísticas de Comercio Exterior 2010, Junta de Planificación de Puerto Rico
 Departamento de Transportación y Obras Públicas
 Autoridad de Carreteras y Transportación
 Autoridad de las Puertas

Referencia: Departamento del Trabajo y Recursos Humanos de PR
Índice Oficial de Precios al Consumidor en Puerto Rico

En febrero de 2011 el Índice de Precios al Consumidor registró la cifra de 112.072. Esto representa un aumento de 0.7 por ciento al compararlo con enero de 2011 (111.346). Los grupos principales que reflejaron incremento en sus índices fueron los siguientes: Alojamiento 1.5%, Transportación 0.7%, Entretenimiento 0.6%, Alimentos y Bebidas 0.5%, y Cuidado Médico 0.1%.



Rafael A. Rodríguez Rivera

Tasador, Lic. 777EPA, 277CG

Referencia: Indicadores publicados por www.realtyrates.com

Los siguientes son una recopilación de los intereses que impactan las transacciones del mercado de bienes raíces.

RealtyRates.com TM - Investor & Developer Surveys				
FINANCIAL INDICATORS				
	May 17	Feb 12	Quarterly Change (Bt)	Yearly Change (Bt)
Effective Fed Funds Rate	0.16%	0.10%	6	0.06%
Prime Rate	3.25%	3.25%	0	3.25%
Commercial Paper (Financial)				
1-Month	0.12%	0.09%	3	0.12%
3-Month	0.15%	0.13%	2	0.14%
3-Month	0.20%	0.21%	-1	0.18%
CD Rates (Secondary Market)				
1-Month	0.18%	0.18%	0	0.16%
3-Month	0.29%	0.30%	-1	0.21%
6-Month	0.46%	0.52%	-6	0.30%
LIBOR				
1-Month	0.24%	0.25%	-1	0.20%
3-Month	0.47%	0.50%	-3	0.26%
6-Month	0.73%	0.76%	-3	0.41%
1-Year	1.06%	1.07%	-1	0.73%
Treasury Bills (Secondary Market)				
4-Week	0.07%	0.06%	1	0.02%
3-Month	0.09%	0.09%	0	0.04%
6-Month	0.15%	0.12%	3	0.09%
1-Year	0.19%	0.15%	4	0.17%
Treasury Fields Constant Maturity				
1-Month	0.07%	0.06%	1	0.02%
3-Month	0.09%	0.09%	0	0.04%
6-Month	0.15%	0.12%	3	0.09%
1-Year	0.19%	0.16%	3	0.19%
2-Year	0.29%	0.28%	1	0.56%
3-Year	0.39%	0.36%	1	0.94%
5-Year	0.76%	0.83%	-7	1.84%
7-Year	1.21%	1.37%	-16	2.51%
10-Year	1.80%	1.97%	-17	3.17%
20-Year	2.53%	2.75%	-22	4.01%
30-Year	2.93%	3.11%	-18	4.29%
Conventional Fixed Rate Home Mortgage				
30-Year	3.66%	3.69%	-21	4.64%
Moody's Seasoned Corporate Bonds				
Aaa	3.80%	3.85%	-5	4.96%
Baa	5.07%	5.14%	-7	5.78%

Source: Federal Reserve, British Bankers Association

RealtyRates.com INVESTOR SURVEY - 3rd Quarter 2012*
PERMANENT FINANCING

	App.	Golf	Health Senior	Housing	Ind.	Lodging	Multi-Fam. Multi-Use	Offices	Restaurants	Retail	Special Purpose
Spread Over Lender											
Minimum	0.70%	1.4%	1.55%	1.08%	1.20%	0.98%	1.07%	1.95%	1.02%	1.17%	1.92%
Maximum	6.70%	11.50%	8.07%	6.70%	11.26%	8.07%	6.70%	11.52%	7.57%	6.70%	12.42%
Average	2.74%	5.7%	3.23%	2.96%	3.76%	3.77%	3.39%	4.53%	3.03%	5.12%	4.66%
Interest Rate											
Minimum	2.50%	3.24%	3.35%	2.88%	3.00%	2.79%	2.87%	3.75%	2.82%	2.82%	3.72%
Maximum	8.50%	13.30%	9.87%	8.50%	13.06%	9.87%	8.50%	13.32%	9.37%	9.37%	14.22%
Average	4.54%	7.51%	5.03%	4.76%	5.66%	5.57%	5.19%	6.33%	4.83%	4.83%	6.46%
Debt Coverage Ratio											
Minimum	1.00	1.20	1.12	1.15	1.00	1.15	1.15	1.15	1.05	1.15	1.15
Maximum	1.96	2.40	2.30	2.15	3.00	2.05	2.25	2.40	2.25	2.25	2.10
Average	1.43	1.66	1.56	1.50	1.64	1.42	1.70	1.70	1.43	1.67	1.70
Loan-to-Value Ratio											
Minimum	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Maximum	90%	80%	90%	85%	80%	80%	80%	75%	80%	50%	80%
Average	73%	63%	70%	69%	65%	70%	68%	62%	70%	68%	62%
Amortization (Yrs)											
Minimum	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Maximum	40	30	40	30	30	30	30	30	30	15	30
Average	27	20	24	24	22	25	25	20	24	27	20
Term (Yrs)											
Minimum	3	5	3	3	5	5	3	3	3	3	3
Maximum	40	30	25	30	30	30	30	15	10	10	20
Average	20.50	9.00	13.65	11.46	7.80	9.15	8.00	7.45	6.20	6.10	7.85
10-Year Interest											

*2nd Quarter 2012 Data

Copyright 2012 RealtyRates.com™

Rafael A. Rodriguez Rivera

Tasador, Lic. 777EPA, 277CG

ANÁLISIS DEL ÁREA DE MERCADO

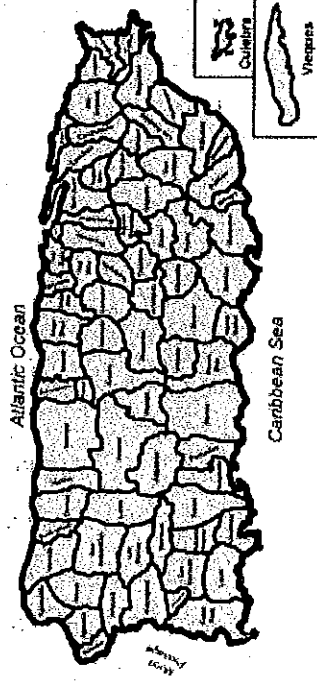
En ésta sección se incluye un resumen de las tendencias relevantes que proveen información sobre el área de mercado de la propiedad sujeto para proveerle al lector datos que le ayuden a entender el análisis de valoración realizado. Se provee un estudio de las condiciones del mercado para la propiedad sujeto.

Según el libro titulado *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, cuarta edición, publicado por el *Appraisal Institute*, define análisis de mercado como la identificación y el estudio del mercado de un bien o servicio en particular. Este análisis apoya la determinación del mejor y más provechoso uso de la propiedad y permite identificar datos pertinentes para desarrollar los enfoques de valor.

Puerto Rico

Puerto Rico es una isla en el Caribe que pertenece a las Antillas Mayores. Su localización esta en las coordenadas Latitud 18.15°N y Longitud 66.30°W. Es la menor de las Antillas Mayores, después de Cuba, Hispaniola (que se compone de Republica Dominicana y Haití) y Jamaica.

La organización político administrativa consiste de 78 municipios: Adjuntas, Aguada, Aguadilla, Aguas Buenas, Aibonito, Anasco, Arecibo, Arroyo, Barceloneta, Barranquitas, Bayamon, Cabo Rojo, Caguas, Camuy, Canovanas, Carolina, Catano, Humacao, Ceiba, Ciales, Cidra, Coamo, Comerío, Corozal, Culebra, Dorado, Fajardo, Florida, Guanica, Guayama, Guayanilla, Guaynabo, Gurabo, Hatillo, Hormigueros, Humacao, Isabela, Jayuya, Juana Diaz, Juncos, Lajas, Lares, Las Marias, Las Piedras, Loiza, Luquillo, Manati, Maricao, Maunabo, Mayaguez, Moca, Morovis, Naguabo, Naranjito, Orocovis, Patillas, Penuelas, Ponce, Quebradillas, Rincon, Rio Grande, Sabana Grande, Salinas, San German, San Juan, San Lorenzo, San Sebastian, Santa Isabel, Toa Alta, Toa Baja, Trujillo Alto, Utuado, Vega Alta, Vega Baja, Vieques, Villalba, Yabucoa, Yauco. Las ciudades principales son San Juan (capital de PR), Guaynabo, Bayamón, Carolina las cuales se conocen como el área metropolitana de San Juan.



Según información publicada por la firma Estudios Técnicos, Inc. la concentración mayor de unidades de vivienda está en la región de San Juan, seguida por la región de Caguas. La región de Caguas incluye los municipios de Caguas, Humacao, Cidra, Gurabo y San Lorenzo. Esta región tiene unos lazos económicos fuertes con la región de San Juan. La carretera estatal PR-1 y la autopista PR-52 son los medios de transportación principales que conectan ambas regiones lo que facilita el desarrollo económico de la región de Caguas. Aproximadamente el 35% de los residentes de la región de Caguas viajan al área metropolitana de San Juan para trabajar. Debido a la cercanía estos viajes permiten que se desarrolle el mercado de vivienda de la región de Caguas.

INVENTARIO DE UNIDADES DE VIVIENDA

Región	\$50,000 - \$100,000		\$100,000 - \$150,000		\$150,000 - \$200,000		\$200,000 - \$250,000		\$250,000 - \$300,000		\$300,000 - \$350,000		\$350,000 - \$400,000		Total Región
	20	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
Aguadilla	223	375	176	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	774
Arecibo	286	710	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,013
Bayamón	282	1,015	380	89	14	27	14	27	14	27	14	27	14	27	1,807
Caguas	263	1,506	533	177	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	2,522
Carolina	217	888	456	37	81	6	81	6	81	6	81	6	81	6	1,685
Fajardo	430	495	207	0	97	133	97	133	97	133	97	133	97	133	1,362
Guayama	1,193	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,221
Humacao	564	549	248	76	90	54	90	54	90	54	90	54	90	54	1,581
Mayagüez	623	1,205	128	4	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	1,966
Ponce	1,145	442	269	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1,860
San Juan	334	932	966	1,222	265	331	265	331	265	331	265	331	265	331	4,050
Total por Región de Precio	5,560	8,145	3,380	1,605	600	551	600	551	600	551	600	551	600	551	19,841

Fuente: Estudios Técnicos, Inc.

Referencia: Puerto Rico State Housing Plan: 2011-2015, Government of Puerto Rico

Puerto Rico experimentó un crecimiento neto de 218,470 unidades de vivienda en la década del 2000-2010. Sin embargo, las ventas de viviendas se redujeron dramáticamente al final de la década como resultado de la recesión económica que comenzó en el año fiscal 2007-2008. Se estima que hay sobre 14,000 unidades de viviendas en inventario en el mercado de bienes raíces en la isla de las cuales una cantidad muy reducida de estas unidades tienen precios de venta menor de \$100,000. La mayoría de las unidades de vivienda en inventario tienen precios de venta sobre \$150,000.

En Puerto Rico cada vez se torna más difícil el ser dueño de una vivienda. El costo de las viviendas continúa aumentando mientras los ingresos familiares se reducen. La oferta de viviendas con precios de venta por debajo de \$100,000 es escasa. El precio de venta promedio de las viviendas vendidas en Puerto Rico durante los pasados cinco años fue de \$175,947. Viviendas con estos precios de venta no cualifican para muchos de los subsidios federales para personas de bajos ingresos. La situación se complica porque muchas familias en la isla no cuentan con los recursos económicos necesarios para comprar una vivienda sin subsidio.

Rafael A. Rodríguez Rivera

Tasador, Lic. 777EPA, 277CG

Municipio de Humacao

Localización

El Municipio de Humacao está localizado en la costa este, colinda con Naguabo por el norte, con Yabucoa por el sur, Las Piedras por el oeste y el Océano Atlántico por el este. Tiene un área superficial de 45 millas cuadradas.

Topografía

La topografía del área corresponde a a región de los Valles Costaneros del Este. La mayor parte del territorio es llano, por debajo de los 100 metros de altura sobre el nivel del mar, lo que lo hace susceptible a inundaciones. Hacia su extremo sudoeste existen elevaciones menores, como el cerro Candelero, y hacia el noroeste hay varios pequeños cerros, entre ellos el Mabú.

Barrios

Humacao se compone de los siguientes barrios: Antón Ruiz, Buena Vista, Candelero Abajo, Candelero Arriba, Cataño, Collores, Pueblo, Mabú, Mambiche, Mariana, Punta Santiago, Río Abajo y Tejas.

Gobierno Municipal

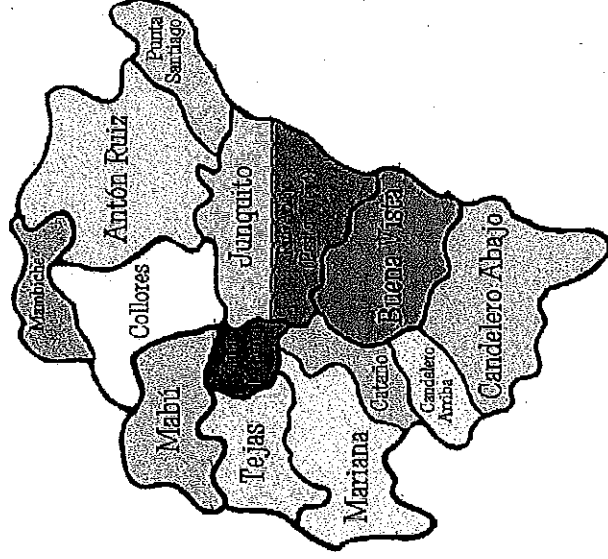
El Gobierno Municipal consiste del Alcalde y la asamblea legislativa municipal. Estos funcionarios son electos por el pueblo cada cuatro años. Las responsabilidades del Gobierno Municipal son administrar el presupuesto municipal para atender los servicios a la comunidad, implementar ordenanzas municipales que regulan el quehacer de los ciudadanos del municipio, recolectar patentes municipales y administrar la planificación de las obras de infraestructura y desarrollo urbano. El Municipio de Humacao tiene la autoridad en ley para desarrollar el plan de uso de terrenos y desarrollo urbano en el territorio de Humacao. Los impuestos sobre la propiedad inmueble y mueble es responsabilidad del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) que es una entidad administrada por los municipios de Puerto Rico. La seguridad de los ciudadanos esta bajo la responsabilidad de la Policía Estatal y de la Guardia Municipal. El Departamento de Bomberos de Puerto Rico provee los servicios de protección de incendios. La Autoridad de Energía Eléctrica es responsable por el servicio de electricidad y la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados provee los servicios de agua potable y alcantarillado. El gobierno municipal provee los servicios de recogida de desperdicios solidos no peligrosos a la ciudadanía en general. A los comercios e industrias este servicio lo proveen compañías privadas.

Vecindario

La propiedad sujeta de ésta valoración está localizada en un vecindario que es parte de la zona suburbana del Municipio de Humacao. La comunidad está compuesta mayormente de solares residenciales. Tiene solares de uso comercial o institucional para servicios a la comunidad inmediata. También hay

solares con uso comercial en las carreteras principales. Las áreas circundantes consisten en distritos residenciales compuestos mayormente por desarrollos de viviendas con solares típicos de 200 metros cuadrados o más y una unidad de vivienda terrera de una o dos plantas. Los usos que predominan en la zona urbana son residencial, uso institucional (servicios comunitarios, iglesias y educativos) y negocios de ventas al detal. La vecindad cuenta con los servicios básicos de infraestructura como electricidad, agua potable y teléfono. Tiene protección adecuada por parte de agencias de gobierno como policía y bomberos. El Municipio provee servicio de recogida de desperdicios sólidos.

Esta área de mercado es atractiva dado que se comunica por una red de carreteras estatales y la proximidad a las zonas urbanas. Las residencias y comercios en la zona cercana a la propiedad se han ido renovando y la mayoría se mantienen en buen estado. Se nota un proceso de renovación de estructuras existentes y las que tienen buen frente a carreteras principales se han convertido a comercio o de uso mixto (comercial y residencial). El área de mercado tiene un desarrollo de sobre 75% construido dado mayormente al desarrollo de las comunidades suburbanas aledañas. El valor de las propiedades residenciales en éste sector está entre \$40,000 a \$150,000 siendo el valor predominante aproximadamente \$75,000. Las estructuras en el área tienen aproximadamente más de 20 años de construidas siendo la mayoría residencial con aproximadamente 30 años de construidas. Estas mismas características se observan en otros barrios de los municipios de la región este de Puerto Rico. Toda ésta área de mercado ha tenido un desarrollo similar, tienen el mismo tipo de amenidades y enlaces, y se mantiene un tipo de construcción y uso de las propiedades que son semejantes en toda ésta área de mercado ya que la topografía de los terrenos es similar.



CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

Dueño de la propiedad

La Parcela #169 es propiedad privada de Samuel Castro Figueroa y de su hermana Elizabeth Castro Figueroa, también conocida por Elizabeth Rivas, en proporción de un 50% para cada uno. La Parcela #170 es propiedad privada de Samuel Castro Figueroa.

Descripción legal

Parcela #169A

Humacao Tomo Móvil 534, Finca - 24297, Inscripción 1ra, Segregación para Sí RUSTICA: Porción "A"- Parcela 169 Radicada en la Urbanización Semi-Rural Antonio Roig de Humacao, con cabida de 4,426.6670 metros cuadrados equivalentes a 1.1263 cuerdas, en lindes por el Norte, con camino municipal y parcela #190; por el Sur y Este, con parcela #167; Oeste, con la Parcela #190. Es segregación de la Finca 4506, inscrita al Folio 145 del Tomo 146 de Humacao. Aprobación de segregación por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) Caso Numero 92-51-B-450-HPL-S, 21 noviembre 1994. Plano #885 del Registro de la Propiedad Humacao.

Parcela #170A

Humacao Tomo Móvil 534, Finca - 24298, Inscripción 1ra, Segregación para Sí RUSTICA: Porción "A"- Parcela 170 Radicada en la Urbanización Semi-Rural Antonio Roig de Humacao, con cabida de 4,896.0869 metros cuadrados equivalentes a 1.2457 cuerdas, en lindes por el Norte, con Ramón Torrelas; Sur con camino municipal; Este con parcela #168; Oeste, con la Parcela #189. Es segregación de la Finca 4432, inscrita al Folio Móvil Tomo 523 de Humacao. Aprobación de segregación por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) Caso Numero 92-51-B-749-HPL-S, 21 noviembre 1994. Plano #886 del Registro de la Propiedad Humacao.

Historial del título

Según la información disponible al tasador y los datos del Registro de la Propiedad, la propiedad sujeto de esta valoración no ha cambiado de dueño en los tres años anteriores a la fecha de efectividad de este reporte.

Escritura 59 Segregación para Sí, 31 octubre 1996, Notario Nestor Robles Abraham y Escritura 60 Segregación para Sí, 31 octubre 1996, Notario Nestor Robles Abraham

Contrato de venta, opciones y listados

De la información provista al tasador, se entiende que la propiedad no tiene contrato de venta u opciones pendientes. El tasador observó que la propiedad

no se está anunciando a la venta en mercado abierto ni tiene información sobre listados para venta de la propiedad. Sin embargo, es parte del litigio legal ante el Tribunal de Justicia de Puerto Rico.

Número catastral

La propiedad sujeto de este informe aparece codificada para fines contributivos por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) con los siguientes números de catastro:

Parcela 169A – 280-067-171-03-000

Parcela 170A – 280-057-172-57-000

El Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) es una Entidad Municipal creada en el 1991 como parte del proceso de Reforma Municipal para acercar a los Municipios a la Administración de sus principales fuentes de ingresos. Con la creación del CRIM se delegó a éste, en representación de los Municipios, la Administración de la Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991. El CRIM rinde servicios fiscales a favor de los Municipios y como Organismo Municipal tiene la responsabilidad de notificar, tasar, recaudar y distribuir los fondos públicos provenientes de distintas fuentes dispuestas por Ley. Además, es responsable de poner y mantener al día el Catastro de Propiedad Inmueble de Puerto Rico. En Puerto Rico, las tarifas relacionadas a los impuestos sobre la propiedad inmueble están basadas en dos factores principales. Un factor es la tarifa fija establecida por la Legislatura de Puerto Rico la cual es la misma para todos los municipios. El otro factor es la tarifa establecida por cada municipio para las propiedades localizadas en sus límites territoriales. Las tarifas de cada municipio son revisadas periódicamente.

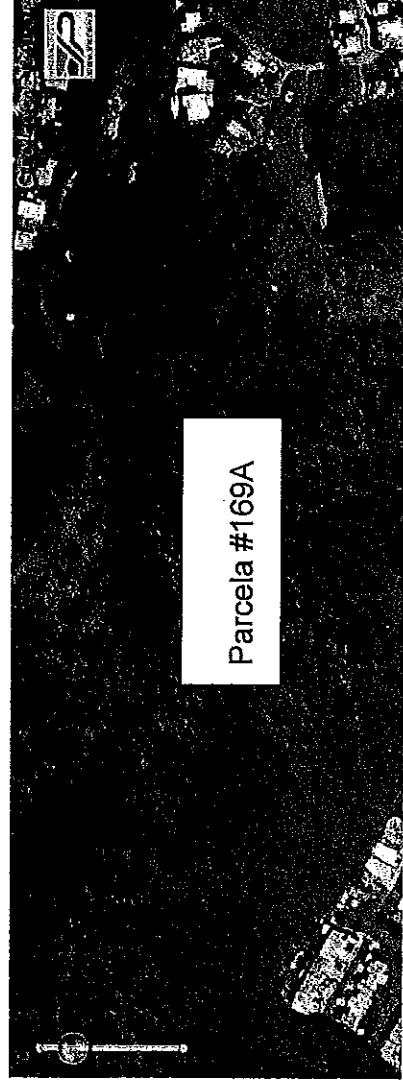
Los valores de las propiedades inmuebles en Puerto Rico se basan en tasaciones en masa realizadas en el año 1957-58 siguiendo el enfoque de costos. La Ley 7 del 2009 requiere que estos valores se conviertan a valor corriente usando un factor de 10 antes de ser aplicados para la determinación del pago de contribuciones correspondiente a cada propiedad inmueble. La contribución de propiedad inmueble se realiza en dos pagos durante el año. Se permite por ley un descuento de 10% en contribuciones sobre la propiedad inmueble si se realiza el pago correspondiente al semestre en curso dentro de los 30 días de la fecha de facturación por el CRIM. La ley también permite una exoneración del pago de contribuciones a las propiedades inmuebles por los primeros \$150,000 del valor tasado para fines contributivos. Esto se aplica a la residencia principal que es ocupada por su dueño para fines residenciales. Otros incentivos en el pago de contribuciones se otorgan a ciertos contribuyentes según cumplan con los requisitos establecidos por la ley. La propiedad sujeto ha sido valorada por el CRIM para propósitos de contribución sobre la propiedad inmueble.

Cabida

Según la información en la descripción legal, la Parcela #169A tiene una cabida de 4,426.6670 metros cuadrados, equivalentes a 1.1263 cuerdas. La Parcela #170A tiene una cabida de 4,896.0869 metros cuadrados, equivalentes a 1.2457 cuerdas.

Zonificación

La propiedad está ubicada en un sector Residencial – Intermedio (R-I) según mapa de calificación del Municipio de Humacao. Este distrito de densidad poblacional intermedia se establece para identificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en donde se permitirán diferentes tipos de viviendas.



Ubicación	350-367-171-03
Cobertura	253540.9660, 236590.6334 Ver Google Mapa
Área Aprox. (m.c.)	3566.7589
Municipio	Humacao
Barrio	Mabú
Características Ambientales	
Zona Interurbana	X
Parcela Interurbana	2300007253
Propiedad	
Sitio Geológico	GRF2
Calificación y Clasificación	RES RESIDENCIAL
Calificación	RU
Clasificación	RES RESIDENCIAL
Distrito Socioeconómico	RES RESIDENCIAL
Zona o Sitio Histórico	
Reglamento Aplicable	Reglamento POT Humacao
Vigencia de Geodatos de Calificación	
Operación del Sistema de Información Geográfica	

Fuente: Junta de Planificación de Puerto Rico, Localizador

Rafael A. Rodríguez Rivera

Tasador, Lic. 777EPA, 277CG

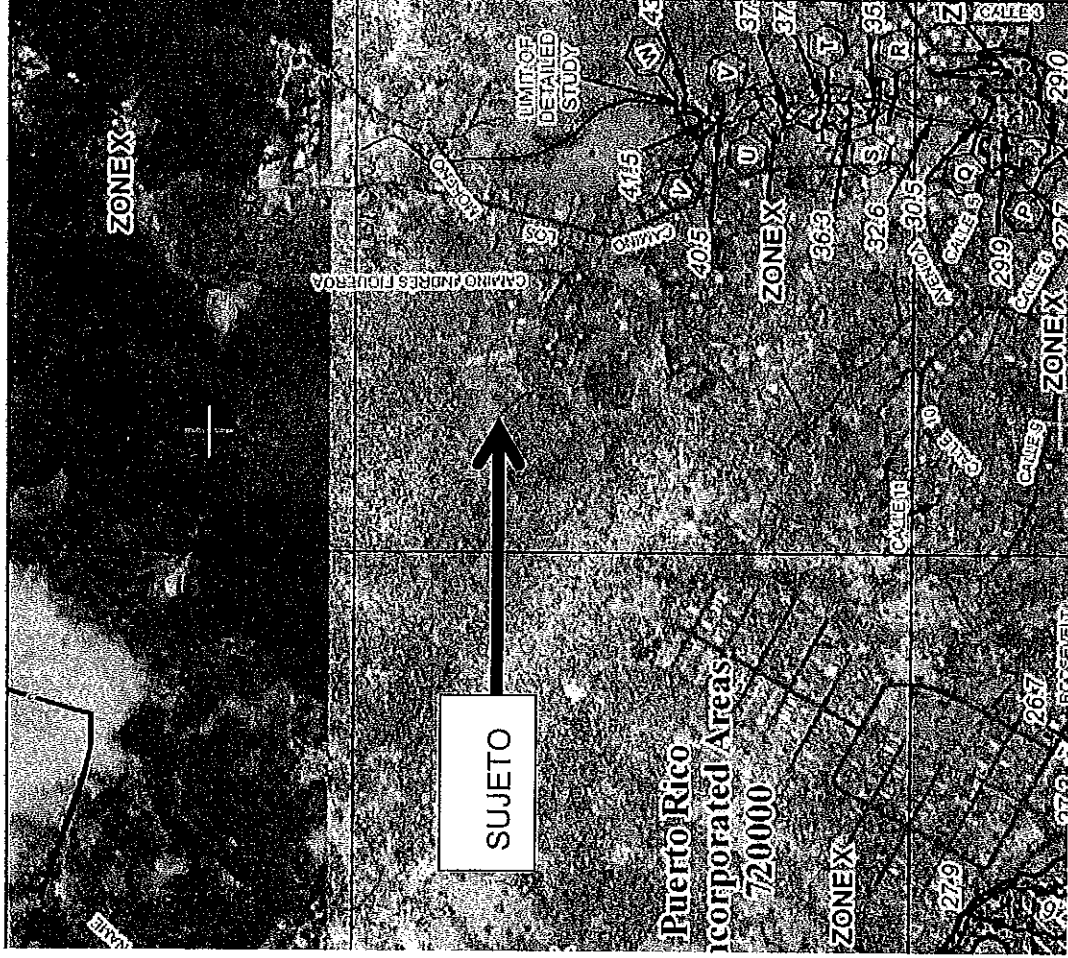


UBICACIÓN	260.455-472-57
Catastro	263351.0164, 237123.5972 Ver. Solos JINCO
Comiteca Lambert (X, Y)	5861.212
Área Aprox. (m.c.)	Humacao
Municipio	Mabú
Bando	
Características Ambientales	
Zona Inhabilitada	X Ver Referencia
Parcel Inhabilitada	Zonificación: 26665
Footway	
Suelo Geológico	SrFZ Ver Referencia
Calificación y Clasificador	
Calificación	SU Ver Referencia
Distrito Cobrepuesto	SLI Ver Referencia
Zona o Tipo Histórico	
Reglamento Aplicable	Reglamento POT Humacao
Vigencia de Decreto de Calificación	
Observaciones	

Fuente: Junta de Planificación de Puerto Rico, Localizador

Inundabilidad

De acuerdo al Mapa de FEMA FIRM #72000C1265J, la propiedad se encuentra localizada en un área no susceptible a inundaciones Zona X.



Localización

El predio de terreno sujeto de ésta valoración está localizado en la zona suburbana de Humacao. Es parte de la Urbanización Semi-Rural Antonio Roig la cual se compone mayormente de predios de terrenos con uso residencial. La comunidad queda aledaña a la zona urbana de Humacao en la cual se encuentran propiedades de uso comercial y residencial. Esta localización es típica en el área de mercado.



Acceso

La propiedad tiene acceso a los caminos municipales de la Urbanización Semi-Rural Antonio Roig los cuales dan acceso a las vías principales de la zona urbana de Humacao. El acceso es típico a los predios de terreno en el área de mercado.

Frente a la carretera

La propiedad tiene frente a camino municipal. El frente a la carretera es típico en comparación con los terrenos en el área de mercado.

Topografía

La propiedad tiene topografía semi-plana. Esta topografía es típica de los predios de terrenos en el área de mercado.

Forma

El predio de terreno tiene forma irregular. La forma es típica en comparación a los terrenos aledaños.

Drenaje

El drenaje del solar con relación a las aguas de escorrentías es adecuado y típico del área.

Servicios y facilidades

De la inspección física que se realizó a la propiedad y un análisis del área, se determinó que la comunidad se encuentra en un área que cuenta con servicios de agua potable, electricidad, teléfono y recogido de basura adecuados según el vecindario.

Impacto ambiental

No se hicieron análisis ambientales con relación a ésta valoración. De la inspección visual no se observaron factores que reflejaran problemas de contaminación. La opinión de valor incluida en éste informe está basada en la ausencia de factores que pudieran tener impacto ambiental. Se le advierte al lector que si hubiera alguna posibilidad de contaminación ambiental en la propiedad que no sea observable, se deben hacer análisis ambientales que determinen la magnitud del problema.

Suelos y subsuelos

Al tasador no le han entregado un estudio de suelo de ésta propiedad pero no se observa que el terreno en el solar haya sido alterado. Por lo tanto, se presume que el terreno es estable y no hay deficiencias en el subsuelo pero el tasador no acepta ninguna otra responsabilidad relacionada a estudio de suelo más allá de lo observado durante la inspección de la propiedad. El tasador no acepta ninguna responsabilidad en relación con las deficiencias del suelo o subsuelo que pudieran existir.

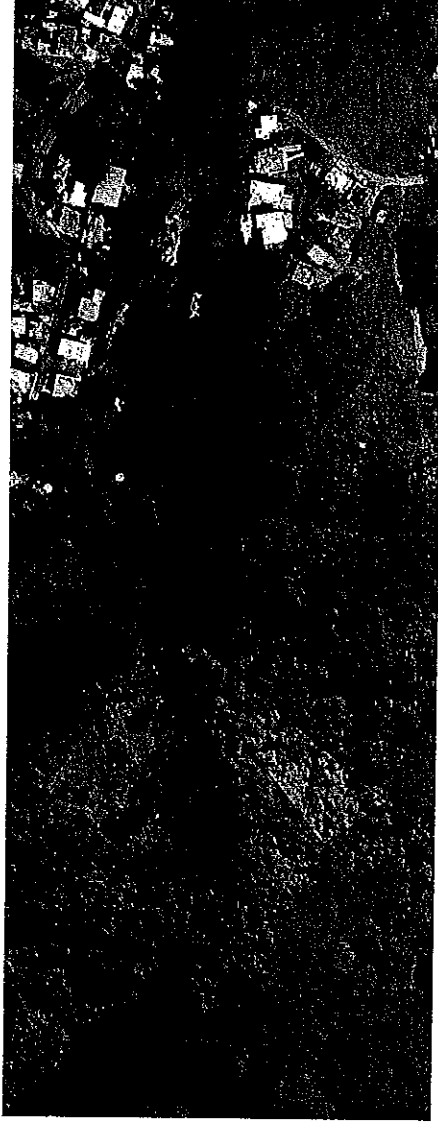
Uso actual

El uso actual de la propiedad es vacante según la información recopilada.

Descripción de las mejoras

La propiedad no contiene mejoras ya que no existen estructuras o edificaciones de clase alguna.

Fotos de la propiedad



Parcela 169A



Parcela 170A

Mejor y más provechoso uso

Mejor y más provechoso uso como vacante

La propiedad que se analiza en esta valoración se compone de dos predios de terreno en un distrito residencial. El uso residencial es físicamente posible dado que los solares tienen una cabida apropiada y con accesos lo que apoya adecuadamente el uso residencial. Las características físicas de la propiedad que incluyen la cabida, forma, topografía, inundabilidad, accesos y condiciones del suelo apoyan adecuadamente un uso residencial. El mismo está localizado en un distrito residencial y el uso actual está legalmente permitido en la zonificación.

La tendencia del mercado es que las propiedades en el sector con buen frente a carreteras principales son para uso comercial. Las propiedades comerciales en el área de mercado se han ido estableciendo en los últimos años según se han rezonificado las áreas residenciales. Algunas de las propiedades residenciales con buen frente a carreteras y avenidas principales se han ido convirtiendo a un uso comercial.

En el área de mercado la oferta de propiedades residenciales ha aumentado según se han remodelado las estructuras. La demanda de propiedades residenciales es estable especialmente las que tienen buen acceso a las carreteras principales. El financiamiento para la adquisición de propiedades residenciales es adecuado y accesible a posibles compradores. Siendo así, estas condiciones del mercado apoyan un uso financieramente viable para la propiedad sujeto.

La información del mercado indica que el uso residencial es el de mayor demanda. Este uso es el que está generando mayores ingresos y el más alto valor económico del terreno. Se estima que en el área de mercado el uso residencial de las propiedades se mantendrá en el futuro. Por otro lado, el uso residencial está en armonía con los planes de calificación del Municipio de Humacao.

Se desprende de ésta información que el mejor uso de la propiedad sujeto sería residencial. Este uso es el mejor y más provechoso uso como vacante.

ENFOQUES DE VALORACION

La opinión de valor en el mercado de una propiedad se desarrolla por medio de un análisis sistemático en el cual se comienza definiendo el problema a trabajarse. Luego se planifica el trabajo que hay que realizar para resolver el problema. Se procede a obtener, clasificar, analizar e interpretar la información obtenida para finalmente dar una opinión sobre el valor. Los tres métodos de valoración que comúnmente se utilizan se consideraron en éste informe y fueron analizados en base a la información general recopilada por el tasador. Estos métodos son:

- Enfoque de Costo
- Enfoque de Comparación Directa
- Enfoque de Ingresos

Todos estos métodos son denominados enfoques de mercado porque la información necesaria para la elaboración de los mismos es extraída del mercado. Al método que se le va a dar más peso en el análisis final dependerá

mayormente del propósito de la valoración, el tipo de propiedad a ser tasada, y la disponibilidad de la información.

El Enfoque de Costo es usualmente el estimado del costo de reemplazar las mejoras hechas a la propiedad con una de utilidad, construcción, y diseño similar a las existentes. Este método está directamente relacionado al principio de valoración conocido como "Sustitución". Este principio estipula que un comprador prudente y bien informado no pagará más por una propiedad que lo que cueste hacer un duplicado de la misma en algún otro sitio. En la utilización de éste enfoque el tasador estima el valor del terreno como si estuviera vacante mediante la comparación directa de éste con la información obtenida del mercado. Luego le suma el costo de remplazo de las mejoras.

El Enfoque de Comparación Directa evalúa ventas recientes de propiedades similares a la propiedad sujeto en el área próxima o en áreas competitivas las cuales indican tendencias de mercado con similares condiciones a las prevalcientes en la localización, sitio o lugar de la propiedad sujeto. Estas ventas se ajustan para compensar por las diferencias que tenga la propiedad que es tasada con respecto a las ventas que se usen para la comparación. El valor determinado por éste análisis se desarrolla de la información de las ventas utilizadas.

El Enfoque de Ingresos contempla el convertir unos beneficios futuros que provienen de los ingresos de rentas de la propiedad, en un valor monetario actual. De ésta forma, se estima el valor que pudiera tener la propiedad. Este método es efectivo particularmente en la valoración de las propiedades que generan ingresos por rentas.

Normalmente, los tres enfoques van a indicar valores diferentes cada uno. Una vez el tasador evalúa los factores claves que se utilizaron en cada uno de los métodos, entonces correlaciona cada uno de los valores determinados en los diferentes enfoques y decide una opinión de valor final.

Enfoque de Costos

En el Enfoque de Costo una vez que se obtiene el valor depreciado de las estructuras, se le suma el valor del terreno para obtener un estimado del valor total. En este análisis, los dos predios de terreno se encuentran vacantes y no tienen estructuras ni mejoras. Siendo así, el tasador entiende que el enfoque de costos no aplica en esta tasación.

Enfoque de Comparación Directa

El tasador entiende que este enfoque aplica y es necesario para determinar el valor de la propiedad sujeto ya que se considera que son dos predios de terreno con zonificación residencial. De esta forma, el Enfoque de Comparación Directa aplica en este análisis de valoración.

En la utilización de éste enfoque el tasador estima el valor del terreno como vacante mediante la comparación directa de éste con la información obtenida del mercado. El método preferido para estimar el valor del terreno es comparar varias ventas recientes de terrenos vacantes. De no haber ventas de terrenos vacantes, hay otros métodos que se pueden utilizar.

Los procedimientos utilizados para valorar terrenos vacantes son comparación de ventas, asignación de valor terreno-construcción, extracción de valor y capitalización de ingresos. La comparación de ventas es la técnica más común para valorar propiedades y es el método preferido cuando existen ventas comparativas. Para este análisis el tasador encontró que en el área de mercado existen ventas comparables recientes de solares vacantes.

Siendo así, el tasador entiende que el procedimiento más adecuado para este análisis es el de comparación de ventas. El tasador seleccionó tres ventas recientes que son típicas del área de mercado. De esta forma son útiles para determinar el valor del terreno.

Venta Comparable #1

Localización: Camino Los Morenos. Solar 1 Bo. Mabú, Humacao
Número de Catastro: 280-058-173-52-000
Tomo/Folio/Finca: 356/200/15345
Área del Solar: 4,906.9540 metros cuadrados
Fecha / Precio de Venta: 31 de mayo de 2011 / \$97,000
Vendedor: Radamés Castro Figueroa
Comprador: Migdalia Vélez Lozada
Datos Legales: Escritura 182 ante Notario Arturo I. Corretjer
Acceso: Camino municipal
Uso Actual / Mejor Uso: Residencial / Residencial
Topografía / Forma: Semi-llana / Irregular
Zonificación: Residencial Intermedio (R-I)
Facilidades y Servicios: Energía eléctrica, agua potable
Factor de inundación: Fuera del área inundable (Zona X)
Al momento de la compraventa la propiedad tenía una estructura residencial de una planta construida de hormigón reforzado y bloques.

Precio de Venta (\$)					\$97,000
Cabida (mc)		4906.954			
Área de vivienda (pc)		982			
Costo reemplazo (\$)		pc 982	\$/pc \$75	\$ \$73,650	
Depreciación		% 10%	\$ \$73,650	\$ \$7,365	
Costo depreciado mejoras					\$66,285
Atribuible al terreno					\$30,715
Valor unitario (\$/mc)					\$6



Venta Comparable #2

Localización: Carr. PR-908 Km 3.8 Int. Solar 8 Bo. Tejas, Humacao
Número de Catastro: 304-000-002-20-000
Torno/Folio/Finca: 540/ /24483
Área del Solar: 4,588.9700 metros cuadrados
Fecha / Precio de Venta: 15 de febrero de 2012 / \$65,000
Vendedor: Noelia Rodríguez Berrios
Comprador: Diego López Pagan
Datos Legales: Escritura 93 ante Notario Laura M. Gonzalez
Acceso: Camino municipal
Uso Actual / Mejor Uso: Residencial / Residencial
Topografía / Forma: Semi-llana / Irregular
Zonificación: Residencial General (R-G)
Facilidades y Servicios: Energía eléctrica, agua potable
Factor de inundación: Fuera del área inundable (Zona X)
Al momento de la compraventa la propiedad tenía una estructura residencial de una planta construida de hormigón reforzado y bloques.

Precio de Venta (\$)				\$65,000
Cabida (mc)		4588.97		
Área de vivienda (pc)		1,250		
Costo reemplazo (\$)	pc	\$/pc	\$	
	1,250	\$45	\$56,250	
Depreciación	%	\$		
	25%	\$56,250	\$14,063	
Costo depreciado mejoras				\$42,188
Atribuible al terreno				\$22,813
Valor unitario (\$/mc)				\$5



Venta Comparable #3

Localización: Carr. PR-923 Km 0.1 Int. Bo. Buena Vista, Humacao
Número de Catastro: 330-021-019-99-000
Tomo/Folio/Finca: 559/155/25132
Área del Solar: 4,196.3346 metros cuadrados
Fecha / Precio de Venta: 29 de junio de 2011 / \$150,000
Vendedor: Luis E. Díaz Burgos
Comprador: Sandra Soto Medina
Datos Legales: Escritura 69 ante Notario Lizbel Avilés Vega
Acceso: Camino municipal
Uso Actual / Mejor Uso: Residencial / Residencial
Topografía / Forma: Semi-llana / Irregular
Zonificación: Residencial Intermedio (R-I)
Facilidades y Servicios: Energía eléctrica, agua potable
Factor de inundación: Fuera del área inundable (Zona X)
Al momento de la compraventa la propiedad tenía una estructura residencial de una planta construida de hormigón reforzado y bloques.

Precio de Venta (\$)				\$150,000
Cabida (mc)		4196.3346		
Área de vivienda (pc)		1,572		
Costo reemplazo (\$)	pc	\$/pc	\$	
	1,572	\$85	\$133,620	
Depreciación	%	\$		
	5%	\$133,620	\$6,681	
Costo depreciado mejoras				\$126,939
Atribuible al terreno				\$23,061
Valor unitario (\$/mc)				\$5



Análisis de ventas de terrenos

Las ventas de terrenos comparables seleccionadas para éste análisis fueron seleccionadas por sus características similares con la propiedad sujeto. La localización, derechos transferidos, financiamiento y condiciones en la venta son similares al sujeto. De la información disponible de ventas recientes en el área de mercado se desprende que las concesiones en la venta, como ayuda gubernamentales, no son significativas al momento de establecer el precio de venta de la propiedad. Por lo tanto no se hicieron ajustes por este concepto.

El tasador le dio más importancia a la cabida, acceso, frente a la carretera, topografía, zonificación, inundabilidad y forma. Todas las comparables están localizadas en el área de mercado. En el análisis de las ventas de terrenos se evaluaron las diferencias que cada venta comparable tiene con relación a la propiedad sujeto. Se hicieron ajustes estimados en base a información obtenida del mercado.

Se aplicó un factor de 0% anual por los cambios ocurridos en las condiciones del mercado durante el tiempo transcurrido entre la fecha de venta de la comparable y la fecha de efectividad de la valoración en base al análisis de las condiciones del mercado que han cambiado según ha pasado el tiempo. El tasador evaluó las ventas comparables que hay disponibles en el área de mercado y comparó el aumento en el precio de venta de propiedades similares que pudieran dar una indicación del factor tiempo en el cambio de las condiciones del mercado. Se obtuvo una indicación de que la cantidad de ventas fue normal hasta el año 2007. En los últimos años las ventas han sido mínimas debido a las precarias condiciones económicas que sufre Puerto Rico.

Terreno Comparable #1

La propiedad está localizada en el área de mercado de la propiedad sujeto. Esta venta comparable es similar al sujeto en localización, cabida, acceso, frente a la carretera, topografía, zonificación, inundabilidad y forma.

Terreno Comparable #2

La propiedad está localizada en el área de mercado de la propiedad sujeto. Esta venta comparable es similar al sujeto en localización, cabida, acceso, frente a la carretera, topografía, zonificación, inundabilidad y forma.

Terreno Comparable #3

La propiedad está localizada en el área de mercado de la propiedad sujeto. Esta venta comparable es similar al sujeto en localización, cabida, acceso, frente a la carretera, topografía, zonificación, inundabilidad y forma.

Tabla de ajustes de terrenos

Factores de Ajuste	Sujeto	Comp. #1	Comp. #2	Comp. #3
Localización	Mabú	Mabú	Tejas	Buena Vista
Unitario de venta		\$6	\$5	\$5
Derechos transferidos	Pleno dominio	Pleno dominio	Pleno dominio	Pleno dominio
Financiamiento		Tipico	Tipico	Tipico
Condiciones en la venta		\$4,655	\$0	\$5,000
Fecha de venta		5/31/2011	2/15/2012	6/29/2011
Condiciones del mercado (0%/año)		1.000	1.000	1.000
Precio Ajustado (\$/mc)		\$6	\$5	\$5
Cabida (mc)	4426.6670, 4896.0869	4906.954	4588.97	4196.3346
Acceso	Camino municipal	Camino	Camino	Camino
Frente a la carretera	Tipico	1.00	1.00	1.00
Topografía	Semi-llana	Tipico	Tipico	Tipico
Zonificación	Residencial R-I	Semi-llana	Semi-Llana	Semi-Llana
Inundabilidad	No inundable	1.00	1.00	1.00
Forma	Irregular	R-I	R-G	R-I
Factor de ajuste		1.00	1.00	1.00
Valor unitario ajustado (\$/mc)		No inundable	No inundable	No inundable
		1.00	1.00	1.00
		Irregular	Irregular	Irregular
		1.00	1.00	1.00
		1.00	1.00	1.00
		\$6	\$5	\$5

El valor unitario ajustado de \$/metro cuadrado provee un indicador para comparación de las propiedades que son terrenos vacantes. Al tener un factor común se puede evaluar y comparar propiedades similares aunque no sean exactamente iguales. Las mismas son de predios de terrenos como vacantes, localizadas en el área de mercado y en base al mejor uso establecido para ésta valoración. En base a ésta información se puede estimar un valor unitario por metro cuadrado que provee una indicación del valor del terreno de la propiedad sujeto.

Las ventas comparables presentadas ocurren desde mayo 2011 hasta febrero 2012.

Las cabidas varían desde 4,196.3346 metros cuadrados hasta 4,906.9540 metros cuadrados.

El rango de valor por unitario de \$/metro cuadrado obtenido del análisis de las ventas comparables es de \$5 a \$6 por metro cuadrado.

En base a la información del mercado disponible, el tasador le da más peso a la Venta de Terreno #1 ya que mejor refleja el valor del terreno de las propiedades similares al sujeto.

El valor unitario se establece en \$6/mc.

Usando el factor unitario se estima que el valor del terreno de la propiedad sujeto es:

Parcela #169A	
Cabida (mc)	4,426.6670
Valor unitario (\$/mc)	\$6
Valor del terreno (\$)	\$26,560

Parcela #170A	
Cabida (mc)	4,896.0869
Valor unitario (\$/mc)	\$6
Valor del terreno (\$)	\$29,377

Valor Total	
Parcela #169A	\$26,560
Parcela #170A	\$29,377
Total Valor de la propiedad (\$)	\$55,937

Para llegar a la opinión de valor final, se redondea el resultado matemático al próximo valor que contenga las cifras significativas en acorde con la precisión de la data.

Conclusión de valor total por el Enfoque de Comparación Directa:

\$60,000 (redondeado)

Mapa de localización terrenos comparables



Tiempo de exposición

El tasador evaluó la información del mercado sobre terrenos similares que se han puesto a la venta en el área de mercado. Se estima que el tiempo de exposición para la propiedad sujeto es aproximadamente doce (12) meses.

Rafael A. Rodríguez Rivera

Tasador, Lic. 777EPA, 277CG

Enfoque de Ingresos

El análisis por ingresos es una indicación de valor confiable cuando se puede usar para un tipo de propiedad que genere ingresos. Esto se debe a que un posible comprador interesado en la propiedad va a relacionar el precio de venta con el ingreso neto anticipado que pueda derivar las rentas de la propiedad. La mayoría de las propiedades residenciales en el área de mercado están ocupadas por sus dueños o relacionados. Por lo tanto, el tasador entiende que el Enfoque de Ingresos aplica pero no es necesario en esta valoración ya que daría un resultado menos confiable al no haber un mercado activo de alquiler de propiedades de este tipo.

RECONCILIACION Y CONCLUSION DE VALOR FINAL

La propiedad ha sido analizada con la información disponible y los factores que típicamente influyen sobre el valor de éste tipo de propiedad. La opinión de valor es considerando el mejor y más provechoso uso para la propiedad. No se utilizó el Enfoque de Costo ya que no aplica y no es necesario para la valoración de éste tipo de propiedad porque esta vacante.

Se utilizó el Enfoque de Comparación Directa porque aplica y es necesario ya que la propiedad son dos predios de terreno con zonificación residencial. Los valores indicados por el análisis realizado tienen un rango razonable considerando la información disponible del mercado. El Enfoque de Comparación Directa indica un valor de \$60,000.

El Enfoque de Ingresos no se utilizó ya que aplica pero no es necesario porque en el área de mercado actualmente no se considera la capacidad de terrenos vacantes de generar ingresos por rentas como una consideración al momento de definir el valor de la propiedad.

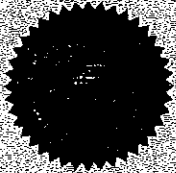
Al analizar los resultados obtenidos por los enfoques de valoración utilizados el tasador concluye que los mismos reflejan el valor de la propiedad sujeto. En particular la información disponible para el Enfoque de Comparación Directa fue suficiente, precisa y obtenida del área de mercado del sujeto. El tasador le da más peso en éste análisis al Enfoque de Comparación Directa. Se entiende que el valor indicado por éste enfoque de valoración refleja adecuadamente las condiciones actuales del mercado de bienes raíces en el área de mercado identificada para este análisis. Tomando en consideración los análisis desarrollados en ésta valoración es la opinión del tasador que el valor justo y razonable en el mercado para la propiedad sujeto de ésta valoración en derecho de pleno dominio y a la fecha de efectividad establecida en este reporte es \$60,000.


CALIFICACION DEL TASADOR


Renovado:
15/Jul/2011


 Gobierno de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE ESTADO
 Secretaría Auxiliar de Juntas Examinadoras

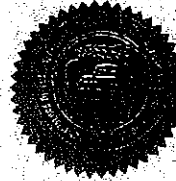
La Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Muebles por la presente certifica que
Rafael Angel Rodriguez Rivera
por haber cumplido todos los requisitos de Ley, ha sido inscrito en el Registro de esta Junta como
Evaluador Profesional Licencia Estatal
En testimonio del cual se expide esta licencia para el ejercicio de dicha profesión bajo el sello de la Junta
 En San Juan, Puerto Rico, a los 15 de julio de 2011.




 Licencia Número: 777EPA
 Vencimiento: 14 de julio de 2015


 Secretaría Auxiliar de Juntas Examinadoras


 Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE ESTADO
 Secretaría Auxiliar de Juntas Examinadoras

La Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces por la presente certifica que
Rafael Angel Rodriguez Rivera
por haber cumplido todos los requisitos de Ley, ha sido inscrito en el Registro de esta Junta como
Evaluador Profesional Certificación General
En testimonio del cual se expide esta licencia para el ejercicio de dicha profesión bajo el sello de la Junta.
 En San Juan, Puerto Rico, hoy día 8 de enero de 2014.


 Licencia Número: 277CG
 Vencimiento: 7 de enero de 2014


 Presidente

 Secretaría Auxiliar de Juntas Examinadoras

Rafael A. Rodríguez RiveraLicencia
CertificaciónEvaluador Profesional de Bienes Raíces Lic. #777EPA
Certificación General #277CGMembresía
ProfesionalesInstituto de Evaluadores de Puerto Rico MIE #337
Colegio de Ingenieros y Agrimensores de PR Lic. # 8783

Educación

1975 - 1981 Univ. de Puerto Rico, Mayagüez, PR
Bachillerato en Ingeniería Eléctrica
Bachillerato en Ingeniería Mecánica
Universidad del Turabo
2005 - 2007 Maestría en Administración de EmpresasAdiestramientos
Especializados de
Tasador

Uniform Appraisal Dataset - Instituto de Evaluadores de PR (09/11)
Maquinaria y Equipo - Instituto de Evaluadores de PR (05/98)
Machinery & Equipment - American Society of Appraisers (07/99)
Tasación de Servidumbres - Instituto de Evaluadores de PR (02/00)
Tasación de Moteles - Instituto de Evaluadores de PR (08/00)
Proceso de Construcción - Instituto de Evaluadores de PR (01/02)
Registro de la Propiedad - Instituto de Evaluadores de PR (04/02)
Ley FIRREA - Instituto de Evaluadores de PR (11/02)
Servicio del CRIM - Instituto de Evaluadores de PR (04/03)
Estructuras Históricas - Instituto de Evaluadores de PR (05/03)
Aspectos Legales que afectan la Valoración de Bienes Raíces - Instituto de Evaluadores de PR (06/03)
Ley Propiedad Horizontal - Instituto de Evaluadores de PR (02/04)
Elementos esenciales en la determinación del mejor uso de una propiedad - Instituto de Evaluadores de PR (11/04)
Análisis del site o terreno - Instituto de Evaluadores de PR (02/05)
Servidumbre de conservación - Instituto de Evaluadores de PR (04/05)
El Tasador como testigo experto en casos judiciales - Instituto de Evaluadores de PR (05/05)
Expropiación forzosa - Eng. G. Padilla Real Estate Academy (09/05)
Cambios en los mapas de FEMA y Zonificación - Instituto de Evaluadores de PR (10/05)
Analyzing Tenant Credit Risk & Commercial Lease - Appraisal Institute (12/11)
Análisis de descuento de flujo de efectivo - Instituto de Evaluadores de PR (12/06)
Capitalización de Ingresos Avanzada - Instituto de Evaluadores de PR (05/06)
Leyes y reglamentos que rigen la profesión de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces bajo el Estado Libre Asociado de Puerto Rico - Instituto de Evaluadores de PR (01/11)
Advanced Income Capitalization - Appraisal Institute (08/07)
Procedimiento Expropiación Forzosa: Partes con interés - Instituto de Evaluadores de PR (09/07)
Aplicación de USPAP a las Transacciones Relacionadas con Instituciones Federales - Instituto de Evaluadores de PR (10/07)
Advanced Residential Application & Case Studies - Instituto de Evaluadores de PR (10/07)
USPAP Update Course - Instituto de Evaluadores de PR (10/10)
Appraising Residential Condos - Instituto de Evaluadores de PR (3/08)
Update in Fannie Mae & Freddie Mac - Instituto de Evaluadores de PR

Rafael A. Rodríguez Rivera

Tasador, Lic. 777EPA, 277CG

(4/08)

Tasación Propiedades Reposeídas - Instituto de Evaluadores de PR (2/09)

Proceso de Valbración: Definición del Problema en los Casos de Expropiación Forzosa - Instituto de Evaluadores de PR (6/09)

Experiencia de Trabajo

1999 – Presente Oficina privada, Caguas, PR
Servicios de Tasación
Comercial, Residencial
Consultoría
Inspección de Propiedades

Ha realizado trabajos como tasador de bienes raíces para varios municipios y agencias del Gobierno de Puerto Rico que llevan a cabo gestiones de expropiación forzosa para adquirir propiedades y destinarlas a uso público. Tiene experiencia dando testimonio como perito en casos de expropiación forzosa ante el Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico.

Ha realizado trabajo de tasación para varias entidades financieras de bienes raíces en Puerto Rico. Perteneció al FHA Appraisal Roster de HUD, además de ser Inspector Autorizado de HUD y Consultor del programa 203k de FHA.

Tiene experiencia realizando trabajos de tasación para clientes privados e inversionistas relacionados a propiedades de bienes raíces localizadas en Puerto Rico. Ha brindado servicios como perito en casos de herencias, divorcios y otros asuntos legales.

1981 – 1999 Ingeniero de Proyectos y Facilidades

Rafael A. Rodríguez Rivera

Tasador, Lic. 777EPA, 277CG