

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
GOBIERNO MUNICIPAL DE HUMACAO  
ASAMBLEA MUNICIPAL  
HUMACAO, PUERTO RICO**

**CERTIFICACIÓN**

Yo, *LUIS M. CASTRO DÍAZ*, Secretario de la Asamblea Municipal de Humacao, Puerto Rico, por la presente **CERTIFICO:**

Que la que procede es copia fiel y exacta de la **Resolución Núm. 21, Serie 2001-02**, la cual fue aprobada por la Asamblea Municipal de Humacao, Puerto Rico, en Sesión Ordinaria celebrada el 4 de octubre de 2001.

**VOTACIÓN**

**VOTOS AFIRMATIVOS:**

1. Hon. Carmen López Dipiní
2. Hon. María N. Álvarez Márquez
3. Hon. Ángel C. Cora Romero
4. Hon. Wilfredo Rosa Santory
5. Hon. Juana C. González Irizarry
6. Hon. Miguel Rodríguez Vega
7. Hon. Rose V. Nieves Ruiz
8. Hon. Nardén Jaime Espinosa
9. Hon. Víctor Velázquez Casillas
10. Hon. Saúl González Gerena
11. Hon. Luis E. (Gardy) Fontáñez
12. Hon. Pedro J. Cruz Cruz
13. Hon. José L. Burgos Millet
14. Hon. Nydia M. Vega Cintrón

**EN CONTRA:**

Ninguno.

**ABSTENIDOS:**

Ninguno.

**AUSENTES:**

1. Hon. Sonia L. Vázquez García
2. Hon. Efraín Díaz Robledo

**Certifico Correcto:**

  
**LUIS M. CASTRO DÍAZ**  
**SECRETARIO**  
**ASAMBLEA MUNICIPAL**

**SELLO OFICIAL**

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
GOBIERNO DE HUMACAO  
HUMACAO, PUERTO RICO

Proyecto (Res.) Núm. 02  
Ordenanza Núm. 21

Serie 2001-2002

Presentada por: ADMINISTRACIÓN

**"PARA CONCEDER EN CALIDAD DE VENTA Y CESION DE DERECHOS DE UN SOLAR PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE HUMACAO, PUERTO RICO, A ANTONIO ROIG Y SUCESORES, INC."**

Por Cuanto: El 18 de julio de 2000, el señor J. Adalberto Roig, Jr., en representación de Antonio Roig y Sucesores comunica a la Administración Municipal de Humacao, su intención de adquirir mediante compraventa un solar con cabida de 205.4227 m/c propiedad del Municipio de Humacao ubicado en la Calle Carreras # 10.

Por Cuanto: Según el Estudio de Título presentado por Antonio Roig y Sucesores, que data desde el año 1894, el solar fue cedido en usufructuo a la señora María L. Molina, en inscripción 5ta. por Ordenanza Municipal el 7 de febrero de 1947.

Por Cuanto: El solar indicado y descrito en el segundo POR CUANTO, forma parte de los terrenos que posee el Municipio de Humacao desde tiempo inmemorial y se fija su valor de tasación de \$50,330.00, según la tasación sometida al Municipio por el Tasador Carmelo Amador, Lic. 64, la cual fue endosada y ratificada por el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) en carta emitida el 12 de diciembre de 2000.

Por Cuanto: Roig Commercial Bank y Antonio Roig y Sucesores compraron la estructura que enclavaba en el predio en el año 1979 a Jesús M. y César R. López Molina, según consta en la Escritura #248 del 8 de noviembre de 1979, ante Luz E. Santana Peña e inscrita en el Folio 124, Tomo 105 en inscripción 9na. y última.

Por Cuanto: Actualmente el predio está en uso por parte de Antonio Roig y Sucesores, el cual es utilizado como parte de su estacionamiento y está debidamente desarrollado para esos fines. El resto del solar es propiedad de los solicitantes.

Por Tanto: **ORDÉNESE POR LA HONORABLE ASAMBLEA MUNICIPAL DE HUMACAO, PUERTO RICO:**

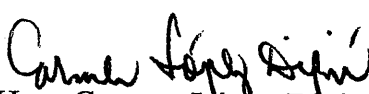
Sección 1: Para conceder en calidad de venta y cesión de derechos a Antonio Roig y Sucesores, Inc. el solar propiedad del Municipio de Humacao descrito en el primer POR CUANTO el cual ocupan y utilizan desde hace muchos años en forma pacífica e indivisa.


SECCIÓN 2: El precio de venta será CINCUENTA MIL TRESCIENTOS TREINTA DOLARES (\$50,330.00), según lo establece el Artículo 9.006(a)(2) de la Ley # 81 del 30 de agosto de 1991.

SECCIÓN 3: Esta Ordenanza empezará a regir inmediatamente después de su aprobación por el Alcalde de Humacao, Puerto Rico y deroga toda Ordenanza, Resolución o acuerdo que esté en conflicto por el presente.

**APROBADA POR LA ASAMBLEA MUNICIPAL DE HUMACAO, PUERTO RICO, EL 4**

**DE octubre 2001.**

  
Hon. Carmen López Dipini  
Presidenta

  
Luis M. Castro Díaz  
Secretario

SOMETIDA ANTE MI CONSIDERACIÓN EL 10 DE octubre DE 2001 Y FIRMADA POR MI  
EL 10 DE octubre DE 2001.

  
HON. MARCELO TRUJILLO PANISSE  
ALCALDE

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
ASAMBLEA MUNICIPAL  
HUMACAO, PUERTO RICO

Anteproyecto Núm. 02  
Ordenanza Núm. 21

Serie 2001-02

Presentada por: Administración

**"PARA CONCEDER EN CALIDAD DE VENTA Y CESION DE DERECHOS DE UN SOLAR PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE HUMACAO, PUERTO RICO, A ANTONIO ROIG Y SUCESTORES, INC".**

**ÍNDICE AL APÉNDICE**

- 1- **Carta del señor J. Adalberto Roig, Jr del 18 de julio de 2000  
Re: Adquisición de Derechos y Participaciones en Propiedad**
- 2- **Estudio de Título de la finca**
- 3- **Informe de Valoración del solar preparado por Carmelo Amador**
- 4- **Artículo 9.006 de la Ley de Municipios Autónomos**

## ESTUDIO DE TITULO

CASO: ROIG COMMERCIAL BANK

FINCA #597, inscrita al folio 49 del tomo 12 de Humacao, inscripción 1a. Sección de Humacao.

DESCRIPCION: Tomada de la inscripción 1a.

URBANA: Casa terrera de madera, cubierta de tejas de barro, sita sin nombre ni número en solar parte propio y parte del Municipio, en el Barrio de Santiago, Calle de la Carrera de esta Ciudad, a la que ha de frente por el NORTE y colinda por la derecha entrando, con otra casa de doña Doña Justa Gadea, por la izquierda, con otra casa de las señoritas Doña Antonia y Doña Leonor Bonafaux y por la espalda con terrenos de José Antonio Guzmán. Mide la casa con todo el solar 8.43 metros de frente, incluso el callejón de un metro que tiene a la izquierda; 7.43 metros por la espalda y 36 metros por cada uno de sus costados o de fondo, siendo de éstos 25.97 primeros metros contados desde el frente, de Municipio y los 10.03 metros últimos, propios.

(No se expresa caída superficial).

ORIGEN: La casa y parte del solar se inscribieron por declaración de propiedad y edificación de Víctor Delanoy, en 1894, habiendo cedido el Municipio el usufructo de la parte del solar que le corresponde, por la inscripción 5ta., a favor de Marina L. Molina.

Por la inscripción 6ta. al folio 121 del tomo 105 de Humacao, Marina L. Molina dueña de parte del solar y del usufructo de la parte del solar que pertenece al Municipio de Humacao, edificó la casa descrita.

NOTA: De las inscripciones 1, 2, 3 y 4 no aparece que el Municipio cediera el usufructo. Este fué cedido por la inscripción 5ta. a favor de Marina L. Molina según aparece en el estudio, por Certificación expedida el 9 de febrero de 1946, ordenanza aprobada el 7 de febrero de 1946. Por esta inscripción se cancela y revoca cualquier derecho que se hubiese cedido antes. No surge del Registro que el Municipio haya cancelado el nuevo usufructo concedido, ni haya vendido su parte del solar.

ENCLAVA: Casa terrera de concreto, con balcón de igual construcción, cubierta en parte de azotea y la parte posterior techada de zinc, con una galería construida de ladrillos, sita en solar parte propio y parte del Municipio, en el Barrio Santiago, Calle de la Carrera en Humacao, a la que dá frente por el Norte, con las mismas medidas y colindancias del solar.

PROPIETARIO REGISTRAL:

DE PARTE DEL SOLAR: EL MUNICIPIO DE HUMACAO. Quien lo posee desde tiempo inmemorial.

DE LA CASA, EL USUFRUCTO DE PARTE DEL SOLAR Y EL DOMINIO DEL RESTO DEL SOLAR: ROIG COMMERCIAL BANK, quien adquirió por compra a Jesús M. y César R. López Molina, por el precio de \$70,000.00 recibidos. Según consta de la escritura #248, otorgada en Humacao, el 8 de noviembre de 1979, ante Luz E. Santana Peña, inscrita al folio 124 vto. del tomo 105 de Humacao, inscripción 9na. y Última.

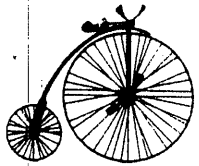
CARGAS Y GRAVAMENES:

Por su procedencia:

LIBRE.

Por sí:

LIBRE.



## *Antonio Roig Sucesores, Inc.*

P.O. Box 458  
Humacao, Puerto Rico 00792-0458  
E-mail: arsadmin@coqui.net

Tel. (787) 852-0404  
FAX (787) 852-0838

**18 de julio del 2000**

**Hon. Julio César López Gerena  
Alcaldía de Humacao  
Humacao, PR**

**RE: Adquisición de Derechos y Participaciones en Propiedad**

**Estimado Lcdo. López Gerena:**

**Hace unos meses le visitamos en su oficina en Humacao para explicarle el interés que tenía Antonio Roig Sucesores, Inc. en la división de una comunidad de bienes existente con el Municipio de Humacao en una propiedad en la Calle Carrera No. 10. Le incluyo como ANEJO A copia del Estudio de Título de fecha reciente de la Finca #529 a la que se refiere esta solicitud.**

**Antonio Roig Sucesores, Inc. quiere comprar la participación en común proindiviso y cualquier otro derecho o interés legal que pueda tener el Municipio en esta petición.**

**Esperamos que, luego del estudio correspondiente de la misma y de acuerdo a nuestra solicitud, se apruebe la Cesión de Derechos por la Asamblea Municipal, con previo el pago de la consideración fijada.**

**En espera de su pronta atención a esta quedo,**

**Muy atentamente,**

**Antonio Roig Sucesores, Inc.**

**J. Adalberto Roig, Jr.  
Chairman**

**Anexos**



**Página 2**

**18 de julio del 2000**

**Anejo A**

**Esquema y Fundamentos**

**La propiedad a la que se refiere esta solicitud es identificada en el Registro de la Propiedad de Humacao como la finca #597, inscrita al Folio 49 del Tomo 12 de Humacao, que radica en el Barrio Santiago de Humacao y aparece la descripción legal en el Estudio de Título que se une como Anejo A. Tiene como dirección física la Calle Carreras No. 10 en Humacao, Puerto Rico.**

**Del Registro no surge la cabida exacta en su totalidad, sino sólo que mide 25.97 por el costado la parte del Municipio y diez metros puto cero tres (10.03) por el costado la parte de Antonio Roig Sucesores, Inc. con un frente de 8.43 y 7.43 metros de espalda. A base de estos números creemos que la cabida total del solar es de aproximadamente 303.48 m.c.**

**Le pertenece de esta propiedad a Antonio Roig Sucesores, Inc., en pleno dominio, una participación indivisa, equivalente a aproximadamente 74.5229 m.c. y el usufructo de la parte perteneciente al Municipio, que es de una porción indivisa, equivalente a aproximadamente 228.9671 m.c.**

**El derecho de usufructo de la participación indivisa de 228.9671 m.c. cuya nuda propiedad pertenece al Municipio, fue adquirido por los actuales dueños, Antonio Roig Sucesores, Inc., del Banco Popular, que a su vez adquirió del Roig Commercial Bank, que a su vez adquirió de Jesús y César M. López Molina, sobrinos de Marina S. Molina, a quien el Municipio había concedido originalmente el Usufructo, habiendo estado en la posesión física, uso y disfrute de la propiedad como dueños, junto estos anteriores dueños, por mas de 20 años. Las contribuciones inmuebles asimismo, han sido pagadas siempre por el dueño actual y los dueños antes mencionados. Es necesario aclarar que esta participación indivisa es un bien patrimonial del Municipio.**

**El propósito de adquirir esta participación indivisa en la nuda propiedad, que aún pertenece al Municipio, es consolidar todos los derechos y terminar con el estado de comunidad de bienes existente, adviniendo a ser dueño en pleno dominio**

*Antonio Roig Sucesores, Inc.*



**Página 3**

**18 de julio del 2000**

**Antonio Roig Sucesores, Inc. de toda la propiedad o sea de la Finca #597, ya que la misma, por razón del tamaño, es esencialmente indivisible. Esta propiedad esta actualmente arrendada a largo plazo.**

**Es por lo que se solicita respetuosamente que se aprube por el Municipio, de acuerdo al derecho aplicable sobre la división de la cosa común, que se adjudique esta propiedad en su totalidad a Antonio Roig Sucesores, Inc., pagándose por esta al Municipio la cantidad que le corresponda de acuerdo al valor de su participación, ratificandose además, asimismo, el derecho de usufructo que el Municipio concedió a los anteriores dueños y el cual adquirió Antonio Roig Sucesores, Inc. Véase T. 31 LPRA Sec. 1271, 1275a, 1279, 1283, 1529.**



**BITACORA:**

**ASIENTO 279 DIARIO 721, de fecha 1 de marzo de 2000: Presentada y Retirada:**  
Instancia de Fusión 22300 de fecha 7 de octubre de 1999, otorgada en San Juan, ante Carmen J. Rocafort, a favor del Banco Popular de Puerto Rico, con un valor de \$70,000.00.

Se acompaña:

Aprobación de Convenio y Plano de Fusión, certificado por el Departamento de Estado, donde se fusiona Banco Popular de Puerto Rico y Roig Commercial Bank, en el cual sobrevive Banco Popular de Puerto Rico.

**OBSERVACION:** Lo anterior no comprende una calificación de este documento ni presupone que el mismo será inscrito.

**REVISADOS:** Embargos por Contribuciones, Embargos Federales, Sentencias y Bitácora hasta el Asiento 139 del Diario 732.

San Juan, Puerto Rico, a 27 de junio de 2000.

**JUSTO GARCIA INIGUEZ INC.**

JGI/mr

Cotejado por:

597hum.doc

solicitudes se procesarán por orden de recibidas. Disponiéndose que las unidades de equipo se venderán a los agricultores, acuicultores, artesanos o pescadores separadamente, o sea una a una. Estos agricultores pagarán a base del precio que haya fijado la dependencia municipal concernida a tenor con lo estipulado en el primer párrafo de este Artículo.

(c) La venta de cualquier propiedad municipal que se realice de acuerdo a los incisos anteriores, tendrán que ser aprobada por la Asamblea Municipal mediante ordenanza o resolución.

#### **Artículo 9.006 Venta de Solares en Usufructo**

El municipio podrá vender los solares en usufructo que estén edificados a los usufructuarios de los mismos, sin necesidad de subasta pública y, en todo caso, mediante ordenanza debidamente aprobada con el voto de por lo menos dos terceras (2/3) partes del número total de los miembros de la Asamblea.

(a) Procedimiento y Condiciones para la Venta.

Toda ordenanza de la Asamblea autorizando la venta de los solares en usufructo establecerá las normas, reglas, condiciones y precios de venta del solar de que se trate.

(1) En el caso de solares dedicados a vivienda, el precio de venta podrá ser menor al valor de tasación que fije el Centro de acuerdo a esta ley.

(2) En el caso de solares edificados que se dediquen a la explotación de una industria, negocio o cualesquiera otras actividades con fines pecuniarios, el precio de venta será igual al valor de tasación, según un evaluador de bienes raíces debidamente autorizado para ejercer como tal en Puerto Rico.

Asimismo, el municipio podrá vender, sin necesidad de subasta pública, los solares que se hayan cedido por tiempo indeterminado y estén edificados. También podrá vender, sin necesidad de subasta pública, los solares que se encuentren en posesión de particulares y que estén edificados, al usufructuario o poseedor de hecho, arrendatario, ocupante o inquilino del solar de que trate, según sea el caso. Toda venta deberá efectuarse mediante ordenanza, de acuerdo a las normas y condiciones que se determinen en la misma y por el precio que se fije de acuerdo a los Apartados (1) y (2) del Inciso (a) de este Artículo.

Toda venta de solares municipales cumplirá con las disposiciones de ley, ordenanza, reglamento y los planes de ordenación territorial aplicables y las escrituras de transferencia del título de propiedad serán otorgadas por el Alcalde o por el funcionario administrativo en quien éste delegue.

Una vez aprobada la ordenanza, el Alcalde efectuará las ventas de los solares en usufructo edificados de acuerdo a las normas y sujeto al precio y condiciones que se establezcan en la misma, sin que sea necesaria la participación o autorización de la Asamblea para cada transacción.

(b) Revisión de la Valoración de Solares en Usufructo.

Cada tres (3) años el Centro revisará las valoraciones vigentes de los solares municipales en usufructo. Cualquier cambio en la tasación y valoración vigente se notificará al municipio, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de efectuada la revisión de la misma.

Cuando el Centro no haga las revisiones de las valoraciones vigentes en el término antes establecido y el municipio interese vender cualquier solar en usufructo que esté edificado, éste podrá hacer la revisión de la valorización a través de un evaluador de bienes raíces debidamente autorizado para ejercer en Puerto Rico, quien la efectuará de acuerdo a las normas y prácticas prevaecientes en el mercado. El municipio remitirá copia de esta revisión de la valoración al Centro.

**Artículo 9.007 Revocación de Concesión de Usufructo**

Cuando el Alcalde estime que existe causa justificada para la revocación de una concesión de usufructo, se notificará por escrito con acuse de recibo al usufructuario de la intención de revocarle tal concesión, indicándole las causas para tal acción. El usufructuario tendrá derecho a una vista administrativa para exponer su derecho y las causas por las cuales no deba revocarse el usufructo, que se le deberá notificar con no menos de treinta (30) días de antelación a la fecha de su celebración. Esta vista será presidida por el funcionario o empleado municipal en quien delegue el Alcalde y el usufructuario podrá comparecer, por sí o asistido de abogado, y presentar evidencia a su favor. El Alcalde emitirá su decisión después de recibir el informe de la vista, con sus conclusiones y recomendaciones, y no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha de recibo del mismo.

Toda persona adversamente afectada por la revocación del usufructo de un solar municipal, podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal Superior del distrito judicial en que esté ubicado el municipio, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de archivo en autos de la copia de la notificación de la decisión del Alcalde.

**VENTAS COMPARABLES**

De todas las ventas estudiadas y analizadas, las seleccionadas a continuación son la consideradas por ser estas las más recientes, zonificación comercial, uso y asemejarse en cuanto las principales características de la propiedad objeto de estudio.

**Venta comparable Núm. 1**

Municipio: Humacao

Barrio: Pueblo

Codificación: 034-007-010-08-00

Localización: Calle Font Martelo #311

Vendedor: Centrovisión Inc.

Comprador: Héctor Alonso Martínez y Carmen Margarita Alonso

Fecha: 27 junio 2000

Escritura: 3

Not. Juan Carlos Morales Declet

Tomo: 97

Folio: 27

Finca #: 2874

Precio: \$75,000.00

Área: 305.74 m/c

Estructura: Vacante (estacionamiento).

Unitario: Unitario 245.30 por m/c

Acceso: Calle Font Martelo

Servicios: Cuenta con los servicios de agua potable de acueducto, electricidad, teléfono y alcantarillado sanitario.

Facilidades: Todas las del pueblo de Humacao.

Topografía: Llana

Suelos y

desagües:

Aunque no se ha efectuado un estudio de suelo y subsuelo, los mismos se observan firmes, compactos y desagüe adecuado tomando en consideración los declives naturales del terreno.

Riesgo de

inundación: La propiedad ubica en zona susceptible a inundación de acuerdo al

## mapa de FEMA, Panel 720000-0188C, Zona B

Zonificación: R-3 (Estacionamiento)

Servidumbres: Las típicas

Uso actual: Estacionamiento comercial

Mejor uso: Comercial

Inspección: 10/00

**Venta comparable Núm. 2**

Municipio: Humacao

Barrio: Pueblo

Codificación: 304-18-061-05 y 06-000

Localización: Calle Font Martelo #53 esquina Calle Más Ferrer Berríos

Vendedor: Suzette Dávila González

Comprador: Tamayo Hermanos, Inc.

Fecha: 4/abril/97

Tomo: 43 y 195

Folio: 18 y 25

Finca #: 86 y 6339

Precio: \$140,000.00

Área: 513.0818 m/c

Estructura: Vacante

Unitario: \$272.86 por m/c

Acceso: Calles Font Martelo y Más Ferrer

Servicios: Cuenta con los servicios de agua potable de acueducto, electricidad, teléfono, alcantarillado sanitario y otros.

Facilidades: Las del pueblo de Humacao

Topografía: Llana

Suelos y

desagües: Aunque no se ha efectuado un estudio de suelo y subsuelo, los

mismos se observan firmes, compactos y desagüe adecuado tomando en consideración los declives naturales del terreno.

Riesgo de inundación: La propiedad ubica fuera de la zona susceptible a inundación de acuerdo al mapa de FEMA, Panel 720000-0188C, Zona B.

Zonificación: Comercial "C-3"

Servidumbres: Las típicas

Uso actual: A la fecha de la compraventa vacante y a la fecha actual construyeron edificio comercial.

Mejor uso: Comercial

Inspección: 7/97 y 10/00

### **Venta comparable Núm. 3**

Municipio: Humacao

Barrio: Pueblo

Codificación: 304-018-092-06-901

Localización: Calle Carreras #59, Humacao, Puerto Rico

Vendedor: NOR Corporation

Comprador: Manuel González Burgos

Fecha: 24 enero 1996

Escritura: 11  
Tomo: 90

Not. Luz E. Santana Peña  
Folio: 245 Finca #: 2,852

Precio: \$180,000.00

Área: 373.00 m/c

Estructura: \$100,000.00 (Edificio comercial de una planta)

Atribuible al solar = \$80,000.00

Unitario: \$215.05 por metro cuadrado.

Acceso: Calle Carreras

Servicios: Cuenta con los servicios de agua potable de acueducto, electricidad,

teléfono y alcantarillado sanitario.

Facilidades: Las del pueblo de Humacao

Topografía: Llana

Suelos y

desagües: Aunque no se ha efectuado un estudio de suelo y subsuelo, los mismos se observan firmes, compactos y desagüe adecuado tomando en consideración los declives naturales del terreno.

Riesgo de

inundación: La propiedad ubica fuera de la zona susceptible a inundación de acuerdo al mapa de FEMA, Panel 720000-188C.

Zonificación: Comercial

Servidumbres: Las típicas.

Uso actual: Comercial con edificio de una planta.

Mejor uso: Comercial.

Inspección: 10/00

#### **Otras transacciones**

El Banco Popular de Puerto Rico vende a Antonio Roig Sucesores la propiedad que ocupaba el antiguo Banco Roig localizada en el esquina de las Calles Carreras y Georgetty por el precio total de \$750,000.00

A los dos solares con codificación 51-304-018-097-22 y 23-001 con una cabida total de 493.4975 metros cuadrados fueron vendido por \$100,000.00 o a razón de **\$202.63** por metro cuadrado.

Los solares forman parte de la propiedad total vendida a Antonio Roig Sucesores.

Los solares colindan con el sujeto y son usados de estacionamiento.

## ANÁLISIS DE LAS VENTAS COMPARABLES

### Venta # 1

La venta # 1 es un solar comercial vacante utilizado de estacionamiento con un área de 305.74 metros cuadrados localizado con frente a la Calle Font Martelo, cerca del Hospital Ryder.

La transacción se realiza en junio del 2000 por el precio de \$75,000.00 o a razón de \$245.30 por metro cuadrado.

El precio de venta no es ajustado por el factor tiempo por ser una transacción reciente.

La venta es similar a la propiedad sujeto en cuanto a su mejor uso, localización, facilidades, servicios y otros.

La venta esta localizada con frente a la calle Font Martelo, entrada principal del pueblo de Humacao y el sujeto en el centro del pueblo con frente la calle Carreras, siendo los factores en localización compensado uno con el otro.

En cuanto al factor cabida no es ajustado por considerarlos del tamaño típico para solares comerciales.

Las otras características o factores son similares y no ameritan ajustes.

El análisis de la venta refleja un unitario para el solar sujeto de **\$245.00** por metro cuadrado.

### Venta # 2

La venta # 2 son dos solares comerciales agrupados que operan como una unidad de 513.0818 metros cuadrados, localizados en la calle Font Martelo esq. Calle Más Ferrer en el centro del pueblo.

La transacción se realizó en abril del 1997 por el precio de \$140,000.00 o a razón de \$272.86 por metro cuadrado.

El precio de venta ajustado a la fecha de tasación es estimado en \$310.00 por metro cuadrado.

La venta es **superior** al solar sujeto en cuanto a: localización (- 0.15 ) por estar en una zona comercial más activa y dinámica que el sujeto y por ubicar de esquina (-0.05).

Los otros factores o características son similares y no ameritan ajustes.



El análisis de la venta indica un unitario para el solar sujeto a razón de \$ 248.00 por metro cuadrado.

### Venta # 3

La venta # 3 es una propiedad comercial localizada en un solar de 373.00 metros cuadrados en la calle Carreras # 59 esquina calle Más Ferrer a uno metros de la propiedad objeto de estudio.

La transacción se realizó en enero de 1996 por \$180,000.00, atribuyendo al solar \$80,000.00 o a razón de \$215.05 por metro cuadrado.

El precio de venta ajustado a la fecha de tasación es estimado a razón de \$256.00 por metro cuadrado.

La venta **superior** al solar sujeto en cuanto a la ubicación de esquina (-0.05) y similar en los otros factores y características.

El análisis de la venta indica un unitario para el solar sujeto a razón de **\$243.00** por metro cuadrado.


### CONCLUSIÓN DE VALOR

El análisis de las ventas comparables indican un unitario para el solar sujeto que fluctúa entre \$243.00 y \$248.00 por metro cuadrado.

Luego de una inspección cuidadosa la propiedad sujeto, estudiar y analizar el mercado de bienes raíces en Humacao y considerar los factores físicos, legales y otros que afectan el valor; opino que el valor en el mercado de la parte que pertenece al Municipio al 18 de octubre del 2000 es:

205.4227 m/c a \$245.00        =        \$ 50,328.56

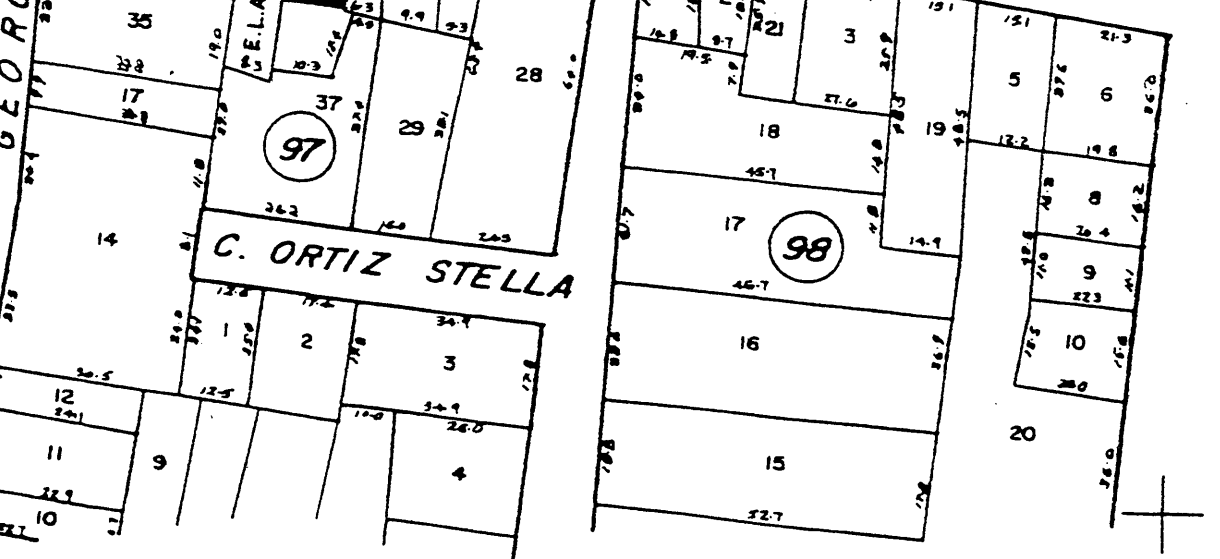
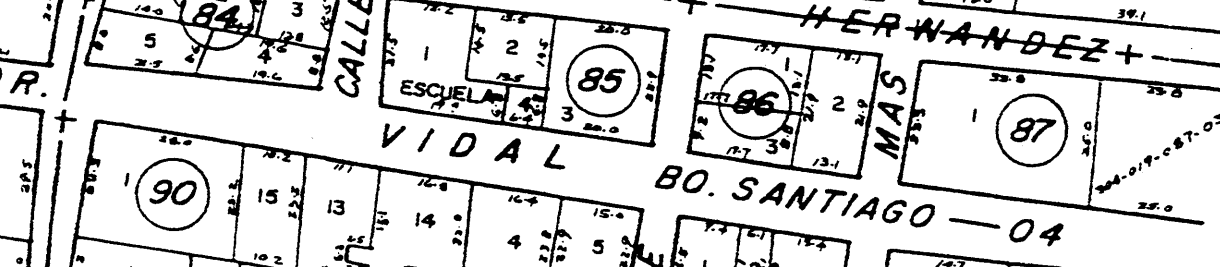
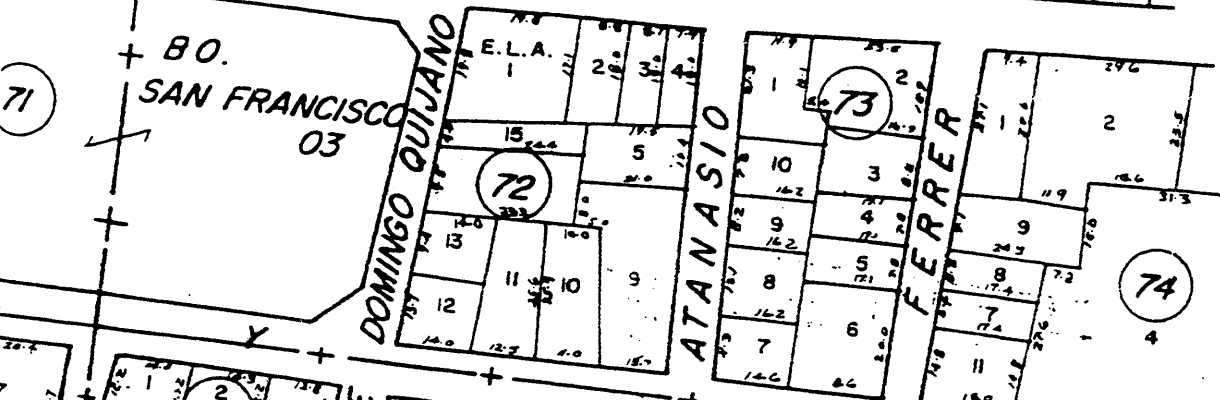
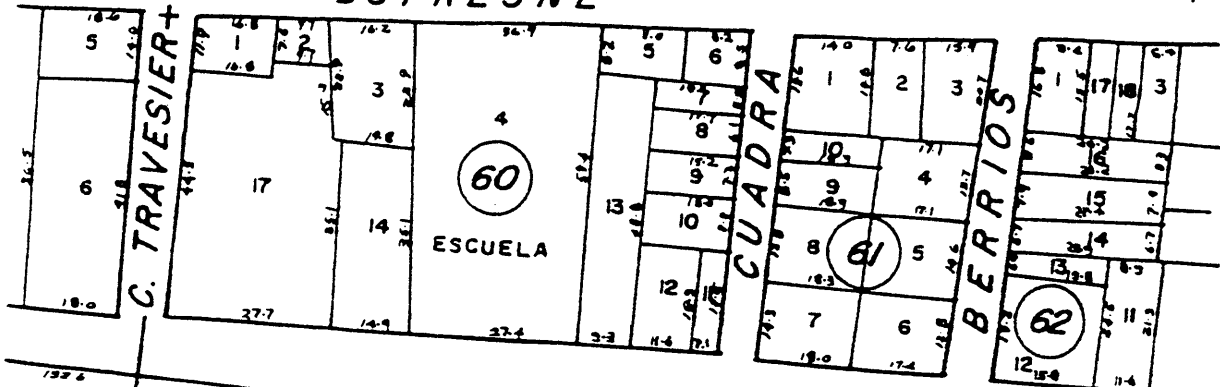
Ajustado a:    **\$50,330.00**

  
Carmelo Amador  
Tasador

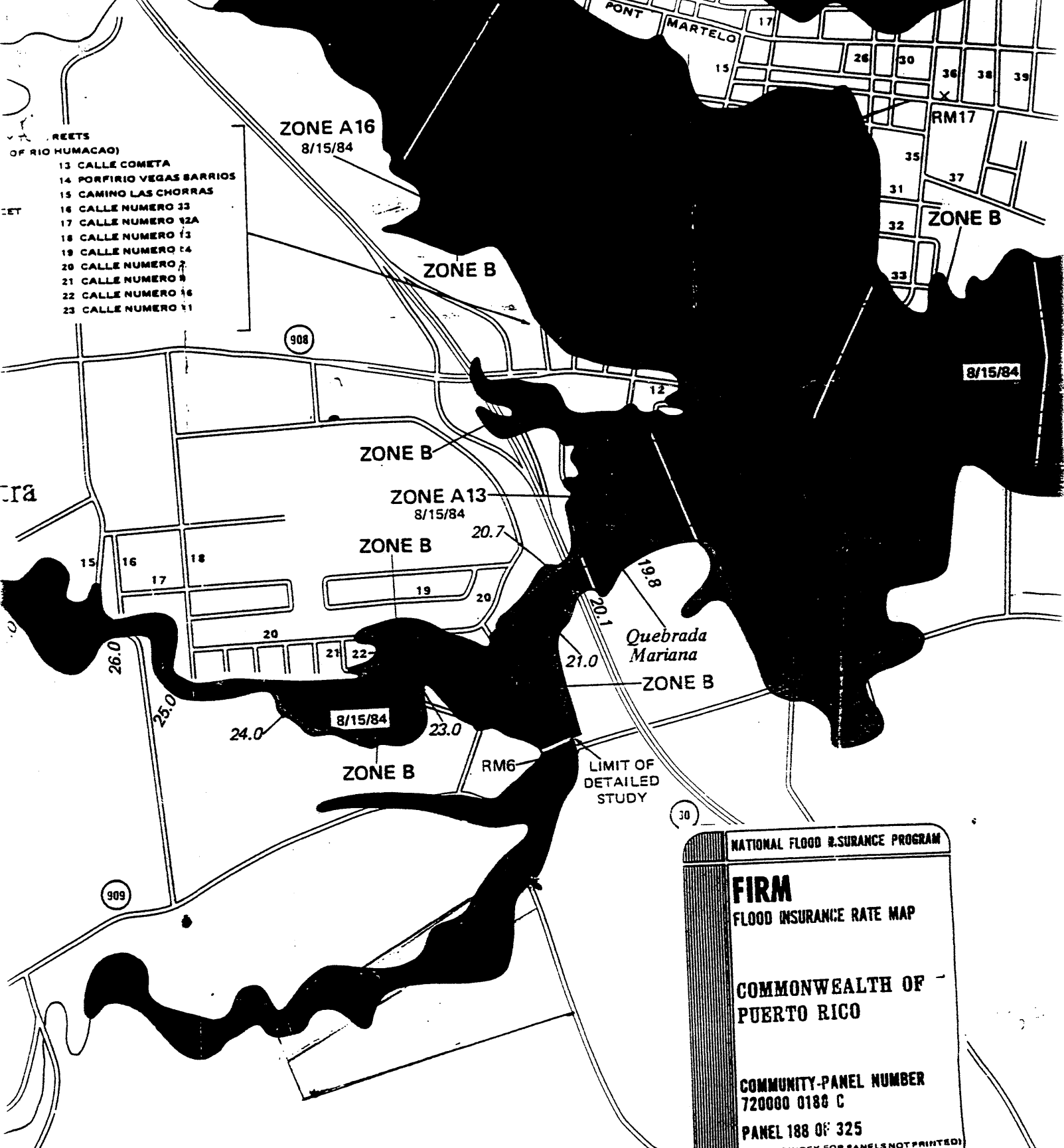
**ANEJO A**

**MAPAS DE LA PROPIEDAD SUJETO**

DUFRESNE



MAPA SUJETO



NATIONAL FLOOD INSURANCE PROGRAM


**FIRM**  
FLOOD INSURANCE RATE MAP

COMMONWEALTH OF  
PUERTO RICO

COMMUNITY-PANEL NUMBER  
720000 0188 C

PANEL 188 OF 325  
(SEE MAP INDEX FOR PANELS NOT PRINTED)

MAP REVISED:  
AUGUST 15, 1984

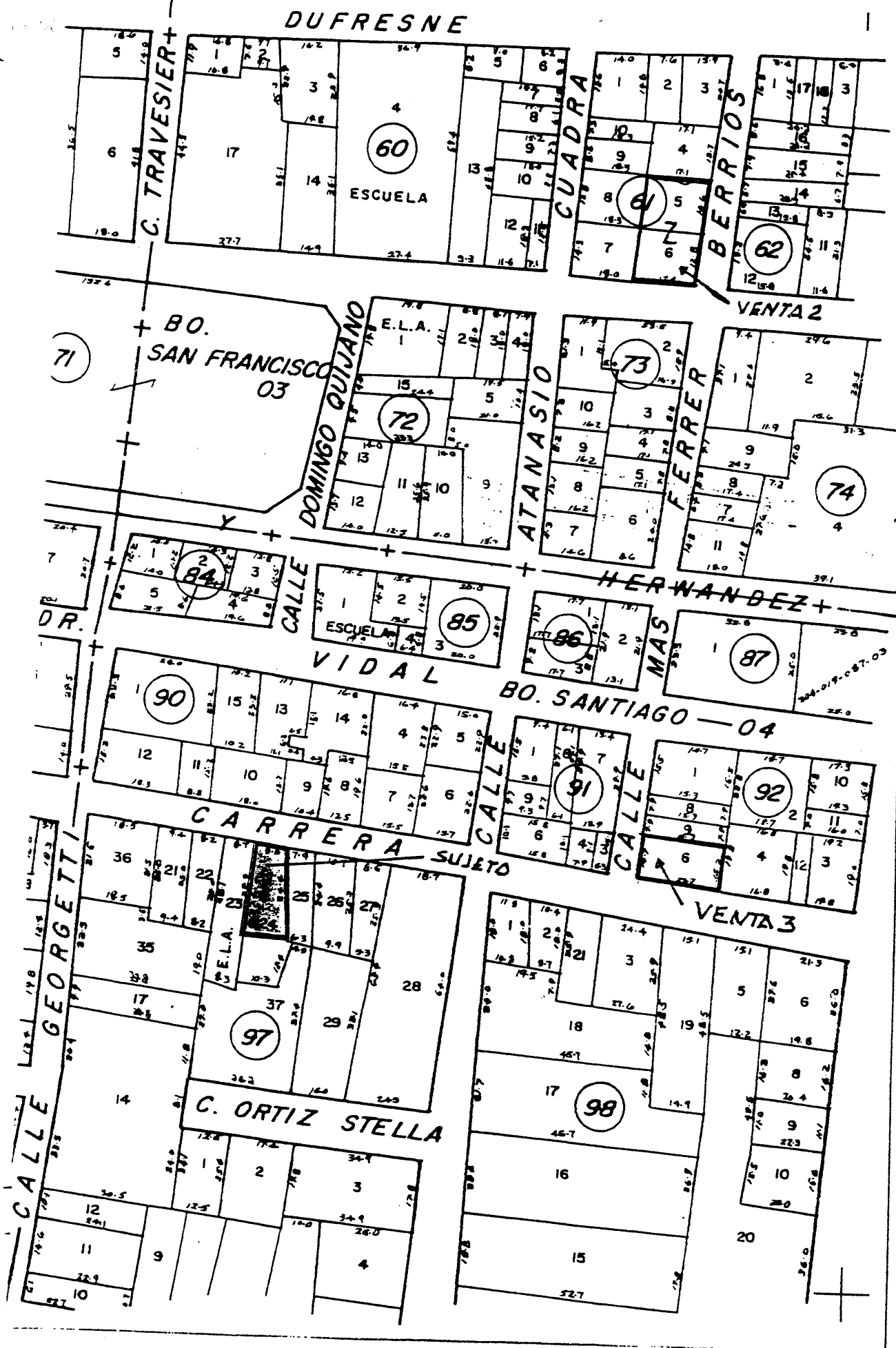


Federal Emergency Management Agency

**ANEJO "C"**

**MAPA DE SITUACIÓN Y FOTOS DE LAS VENTAS COMPARABLES**

DUFRESNE

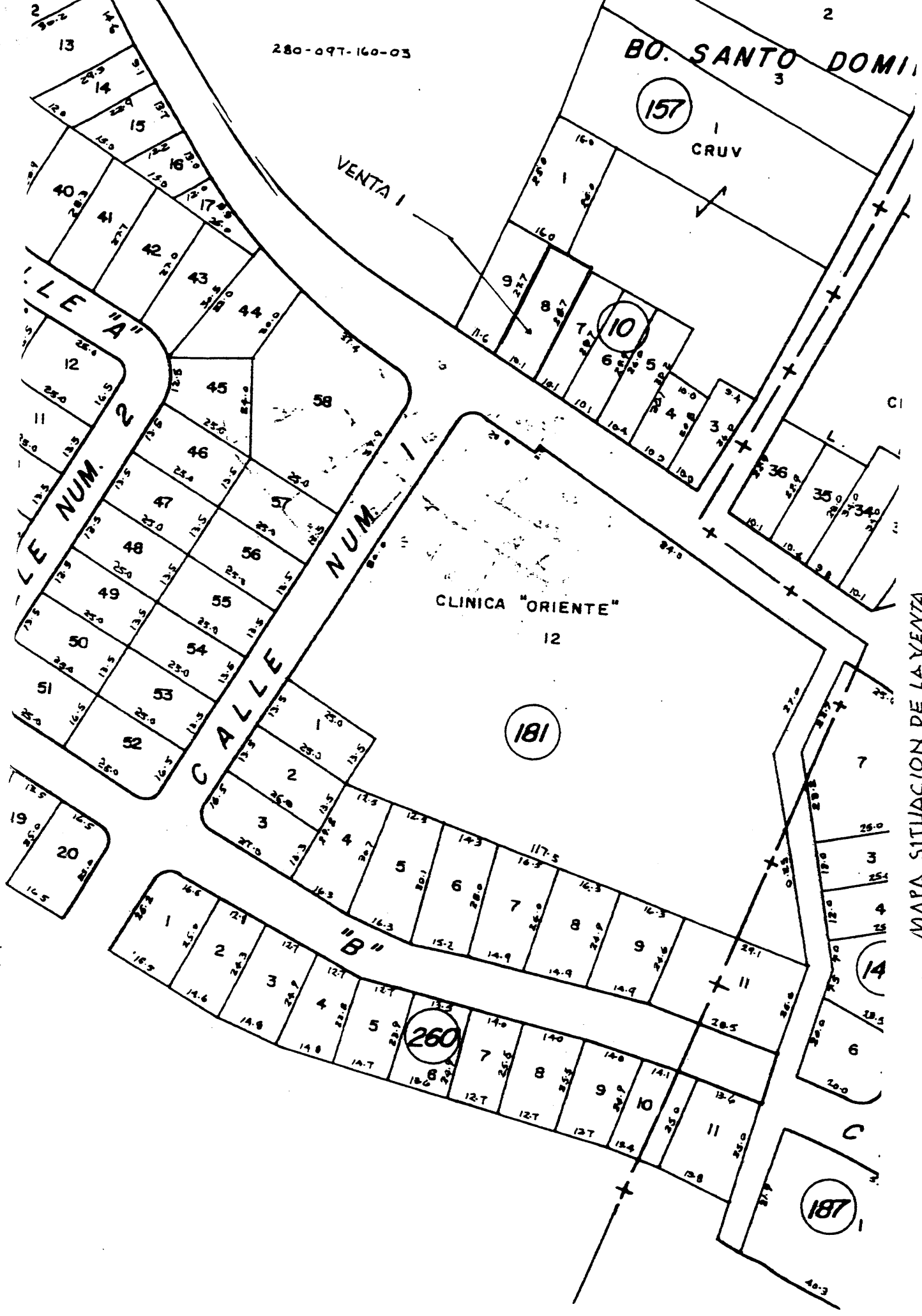


MAPA DE SITUACION DEL SUJETO Y VENTAS

○ SUJETO  
 ○ VENTAS

280-097-160-03

BO. SANTO DOMI



MAPA SITUACION DE LA VENTA