

**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 **Ordenanza Núm. 1, Serie 2016-2017**, la cual fue aprobada por la Legislatura Municipal de Humacao, Puerto Rico, en Sesión Ordinaria celebrada los días 5, 6, 7 y 8 de julio de 2016.

VOTACIÓN

VOTOS AFIRMATIVOS:

1. Honorable Olga del Moral Sánchez
2. Honorable Roberto Díaz Díaz
3. Honorable Ricardo Díaz Maldonado
4. Honorable Grace Napolitano Matta
5. Honorable Alejandro Martínez Burgos
6. Honorable José A. González Hernández
7. Honorable Ángel G. Rodríguez Medina
8. Honorable Miguel Rodríguez Vega
9. Honorable Narciso J. Rodríguez Velázquez
10. Honorable Willie A. Rosario Arroyo
11. Honorable Daniel Santiago Rojas
12. Honorable Héctor Sepúlveda Ramos
13. Honorable Víctor M. Velázquez Casillas - Presidente

EN CONTRA:

Ninguno

AUSENTE:

14. Honorable Efraín Meléndez Arroyo
15. Honorable Julio C. Burgos Gutiérrez
16. Honorable Zayra Delgado Almodóvar (Ausente al momento de la votación)

ABSTENIDO:

Ninguno

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. 25
Ordenanza Núm. 1

Serie 2015-2016
Serie 2016-2017

Presentado por Administración.

“PARA DECLARAR DE NECESIDAD Y UTILIDAD PÚBLICA LA ADQUISICIÓN DE LA PARCELA “B-1” QUE ES PARTE DE UNA FINCA DE MAYOR CABIDA, PERTENECIENTE A LA SRA. SANTA LYDIA ROSA LABORDE Y EL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE LA PARCELA #67 DE LAS PARCELAS MARTINEZ; SEGÚN MARCADA EN EL PLANO DE CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA SANITARIO DE PARCELAS MARTINEZ DEL BARRIO CANDELERO ABAJO EL TÉRMINO MUNICIPAL DE HUMACAO, PUERTO RICO; PARA ORDENAR AL ALCALDE A ADQUIRIR DICHA PARCELA Y EL DERECHO DE SERVIDUMBRE MEDIANTE COMPRA O EXPROPIACIÓN FORZOSA DE CONFORMIDAD CON LA LEY NÚM. 220 DE 1950, SEGÚN ENMENDADA Y LOS ARTICULOS 9.002 Y 9.003-A DE LA LEY NÚM. 81 DEL 30 DE AGOSTO DE 1991; ENMENDADA Y PARA OTROS FINES.”

POR CUANTO: El Artículo 2.001 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico” en adelante Ley Núm. 81, faculta a los municipios con los poderes necesarios y convenientes para ejercer todas las facultades correspondientes a un gobierno local y lograr sus fines y funciones.

POR CUANTO: El referido Artículo en su inciso (d), faculta a los Municipios a adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro y fuera de sus límites territoriales y en el inciso (q) dispone para que los municipios puedan entrar en convenios con el Gobierno Federal, las agencias, departamentos, corporaciones públicas e instrumentalidades del Gobierno de Puerto Rico para el desarrollo de obras e instalaciones públicas municipales y para la prestación de cualesquiera servicios públicos, de acuerdo a las leyes federales o estatales aplicables.

POR CUANTO: A tenor con lo dispuesto por el Artículo 9.002 de la Ley Núm. 81 se autoriza a los Municipios a adquirir por cualquier medio legal, incluyendo expropiación forzosa, los bienes y derechos o acciones sobre estos que sean necesarios útiles o convenientes para su operación.

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de Humacao tiene el firme compromiso de proveer instalaciones sanitarias adecuadas para sus residentes en conformidad con los Reglamentos de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.

POR CUANTO: La Oficina General de Permisos, mediante la consulta y/o Proyecto Núm.: *RE-02-36-13, OGPE: 2011-033921-REC-56300, 2011-033921-REC-16261, SANITARY SEWER SYSTEM FOR CANDELERO ABAJO AND PARCELAS MARTINEZ WARDS (PHASE 2B) HUMACAO, PUERTO RICO* de fecha junio de 2012 aprobó el Proyecto y por ende la adquisición de las propiedades, necesarias para la construcción de la referida obra pública.

POR CUANTO: Este proyecto se construye en armonía con las normas y reglamentos de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y tanto los materiales y todos los equipos serán traspasados a la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados para su operación y mantenimiento mediante acuerdo entre el Municipio y la Autoridad. El propósito del proyecto es proveer a la comunidad un sistema adecuado para disponer de los desperdicios sanitarios evitando así los focos de contaminación que de ordinario producen los pozos sépticos. En la parcela de terreno que se pretende adquirir, en adelante Parcela B-1, se instalará la Estación de Bombas numero dos (2), según se describe en los planos del Proyecto.

POR CUANTO: Una vez el Municipio adquiera la Parcela B-1 es necesario traspasar la misma a la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico como parte de la construcción del mencionado proyecto.

POR CUANTO: Es de necesidad y utilidad pública la adquisición de la Parcela "B-1", con una cabida de 1085.2386 metros cuadrados. de un derecho de servidumbre sobre la parcela #67 de las Parcelas Martínez por motivo de desarrollo y construcción del mencionado proyecto. La cual quedará afectada con motivo del proyecto.

POR CUANTO: Esta administración tiene disponible y reservado en caja la suma de \$108,000.00 para la adquisición de la referida parcela y derecho de servidumbre, necesarias para ser adquiridas por el Municipio Autónomo de Humacao, Puerto Rico.

POR CUANTO: De acuerdo con los informes de valoración preparados por los tasadores José A. Ruiz Figueroa, Lic. Núm. 829, y Eduardo Robles Carrillo, Lic. 671, Certificación general #167 la propiedades que se interesa adquirir tienen un valor en el mercado de \$33,000.00. La referida tasación fue también refrendada por la Unidad de Bienes raíces de el CRIM, del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), tan reciente como el 14 de junio de 2016, según se desprende de la comunicación que forma parte de los autos.

POR CUANTO: De acuerdo con los informes de valoración preparados por los tasadores José A. Ruiz Figueroa, Lic. Núm. 829, y Eduardo Robles Carrillo, Lic. 671, Certificación general #167, de forma separada como sigue: El justo valor en el mercado para la servidumbre que será adquirida sobre la propiedad de la Sra. Migdalia Castro, quien tiene pleno dominio sobre la Parcela #67 varía desde \$2,600.00 a \$4,700.00.

POR CUANTO: La segregación y adquisición: inmediata mediante expropiación, compra de la Parcela "B-1" y el derecho de servidumbre sobre la Parcela #67 de las Parcelas Martínez es de necesidad y utilidad para continuar con la construcción del Proyecto que se hace referencia en esta ordenanza.

POR CUANTO: El Artículo 9.003-A de la Ley Núm. 81 dispone como sigue:

“Artículo 9.003-A – Autorización a Municipios el Adquirir Bienes Inmuebles sin el Requisito de Obtener una Consulta de Transacción.

Se autoriza a los municipios a adquirir un bien inmueble por el procedimiento de expropiación forzosa o por cualquier otro medio

permitido en Ley, sin el requisito previo de consulta de transacción ante la Junta de Planificación de Puerto Rico, siempre que dicho inmueble esté ubicado dentro de la jurisdicción municipal y del área que cubre el Plan de Ordenamiento Territorial previamente aprobado al Municipio por la Junta de Planificación.

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

ARTICULO 1: Por la presente se declara la necesidad y utilidad pública de la Parcela "B-1" y el derecho de servidumbre que más adelante se describen. La Parcela "B-1" se segrega de la finca principal la cual se describe como sigue:

PARCELA "B-1" (PLENO DOMINIO)

"RUSTICA: Predio de terreno localizado en el Barrio Candelero Abajo del término Municipal de Humacao, con una cabida de mil ochenta y cinco punto dos mil trescientos ochenta y seis metros cuadrados (1085.2386 m/c), equivalentes a cero punto dos mil setecientos sesenta y uno diez milésimas de cuerdas (0.2761 cdas); en lindes por el Norte en veinte punto seiscientos cuarenta y tres metros (20.643) con la finca de la cual se segrega; por el Sur, en una distancia de veintiséis puntos cuatrocientos setenta y cuatro metros (26.474) con la finca de la cual se segrega; por el Este, con una distancia de cuarenta y nueve punto seiscientos setenta metros (49.670) con la finca de la cual se segrega; y por el Oeste, con una distancia de cuarenta y cinco punto cuatrocientos setenta y seis metros (45.476) con camino Municipal.-----

---Sobre dicha parcela no existen estructuras.-----

---La pre-descrita parcela 202 se segrega de la finca número 1,993, inscrita al folio del tomo 60 del Registro de la Propiedad de Humacao, Puerto Rico, de inscripción, según se desprende de la certificación Registral y estudios de títulos que obran en autos.-----

---Número de Catastro 353-000-005-37.-----

---Es propiedad de la Sra. Santa Lydia Rosa Laborde.-----

DESCRIPCION GEOMETRICA
PARCELA "B-1"

SURVEY DATA						
PARCEL "B-1"						
POINT	LINE	COORDINATES		DISTANCE	BEARINGS	DESCRIPTION
		NORTH (Y)	EAST (X)			
1	----	227435.8741	265417.3150	-----	-----	TO ESTABLISH
2	1-2	227436.2386	265437.9547	20.643	N	TO

					88°59'18" E	ESTABLISH
3	2-3	227386.5755	265437.1362	49.670	S 00°56'39" W	TO ESTABLISH
4	3-4	227390.0060	265410.8856	26.474	N 82°33'17" W	TO ESTABLISH
5	4-5	227403.0096	265414.4660	13.488	N 15°23'39" E	TO ESTABLISH
6	5-6	227422.2453	265416.1262	19.307	N 04°55'58" E	TO ESTABLISH
1	6-1	227435.8741	265417.3150	13.681	N 04°59'06" E	TO ESTABLISH
AREA = 1085.2386 SQ MT. = □ = 0.2761 CUERDAS						

ARTÍCULO 2: Se declara la necesidad y utilidad pública de la servidumbre sobre la

Parcela #67 que se describe como sigue:

PARCELA #67

“RÚSTICA: Parcela de terreno localizada en el Barrio Candelero Abajo de Humacao, Puerto Rico identificado en el plano de Subdivisión de la Comunidad Rural “Candelero Abajo” del término Municipal de Humacao, Puerto Rico, con el número #67, con una cabida superficial de seiscientos dieciocho punto sesenta y tres metros cuadrados (618.63 m/c); En lindes por el Norte con la quebrada; Por el Sur con la Parcela #71; Por el Este, la quebrada; y por el Oeste, con la calle #2 de la comunidad.-----

---Número de Catastro: 354-031-598-01.-----

SERVIDUMBRE NUM. 1 SOBRE LA PARCELA #67 A SER CEDIDA POR EL DEPARTAMENTO

“RUSTICA: Franja de terreno radicada en la parcela #67 según marcada en el plano de Subdivisión de la Comunidad Rural “Candelero Abajo” del término Municipal de Humacao, Puerto Rico, con un área de ciento cincuenta y cinco punto cero quinientos setenta y siete metros cuadrados (155.0577 m/c), equivalentes a cero punto cero trescientos noventa y cinco cuerdas (0.0395 cdas.) ; marcada según el Plano de Inscripción SANITARY SEWER SYSTEM FOR CANDELERO ABAJO AND PARCELAS MARTINEZ WARDS (PHASE 2B) HUMACAO, PUERTO RICO. En lindes por el Norte con finca principal a ser afectada y la quebrada; Por el Sur con la Parcela #71; Por el Este, con finca principal a ser afectada y con la quebrada; y por el Oeste, con la calle #2.-----

---La pre descrita parcela es parte de la finca número 7343, inscrita al folio 128 del tomo 216 del Registro de la Propiedad de Humacao, Puerto Rico, de inscripción primera.-----

---Número de Catastro: 354-031-598-01-000.-----

---La Sra. Migdalia Castro Martínez posee la parcela en pleno dominio, según ha certificado el Departamento de la Vivienda. La estructura no será afectada por la construcción. La servidumbre a establecerse NO afecta manera alguna el disfrute pleno de la

propiedad por parte de la dueña.-----

DESCRIPCION GEOMETRICA
SERVIDUMBRE NUM.1

POINT	LINE	COORDINATES		DISTANCE	BEARINGS
		NORTH (Y)	EAST (X)		
1	----	227528.1352	265701.655	-----	-----
2	1-2	227525.1345	265701.7946	3.004	S 02'39'46" E
3	2-3	227525.0259	265722-5526	20.758	S 89'42'01" E
4	3-4	227505.1998	265741.8365	27.658	S 44'12'20" E
5	4-5	227504.518	265746.6846	4.896	S 81'59'44" E
6	5-6	227528.0193	265723-8261	32.784	N 44'12'20" W
1	6-1	227528.1352	265701.655	22.171	N 89'42'01" W

ARTÍCULO 3: Las formas, cabidas y colindancias de las precedentes parcelas son las que aparecen en detalle en el plano oficial de adquisición, preparado por el Ing. Juan Manuel Vázquez Rosa, Lic. Núm. 4495, el cual se hace formar parte de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 4: Por la presente se autoriza y se ordena al Alcalde de Humacao, para que gestione la compra o adquisición por cualquier otro medio en ley de la referida parcela y, de ser necesario, para que recurra al procedimiento de expropiación. Luego de ello se autoriza al Alcalde a traspasar la parcela sin costo alguno a la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados para ser utilizada conforme se expresa antes.

ARTÍCULO 5: Se autoriza y ordena al Director(a) de Finanzas de este Municipio para que proceda, a reservar la suma de treinta y tres mil dólares (\$33,000.00), de manera puedan ser pagados a la propietaria para el caso de que la propiedad se traspase de forma voluntaria; o proceda a consignarlos a la orden del Secretario del Tribunal Superior, Sala de San Juan o del funcionario de la Rama Judicial que corresponda como compensación por la propiedad a expropiarse; por lo que se le autoriza a expedir los cheques necesarios para cumplir con los propósitos de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 6: Se autoriza y ordena a la Directora de Finanzas de este Municipio para que proceda, a reservar hasta la suma de tres mil quinientos (\$3,500.00), como cantidad máxima a ser pagados a la Sra. Migdalia Castro Martínez para el caso de que la servidumbre se traspase de forma voluntaria mediante un proceso de negociación; o proceda a consignar la suma de dos mil setecientos dólares (\$2,700.00) en la forma antes indicada, como compensación por la propiedad a expropiarse; por lo que; se le autoriza a expedir los cheques necesarios para cumplir con los propósitos de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 7: Se autoriza y ordena asimismo a dicho funcionario para que si dicho Tribunal estimare que por la antes referida propiedad y el derecho de servidumbre deba pagarse alguna suma adicional, expida un cheque a favor del "Secretario del Tribunal Superior Sala de San Juan" por la suma adicional concedida por dicho Tribunal, más los intereses correspondientes, de los fondos los que para este fin tiene separados el Municipio Autónomo de Humacao, Puerto Rico.

ARTÍCULO 8: Todo acuerdo, Ordenanza o Resolución que en todo o en parte estuviera en conflicto con la presente, queda por esta derogada.

ARTÍCULO 9: Esta Ordenanza, empezará a regir inmediatamente después de ser firmada por el Alcalde y copia de la misma será notificada a la Directora de la Oficina de Finanzas Municipales y al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.

**APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE HUMACAO, PUERTO RICO,
EL 7 DE JULIO DE 2016.**


Victor M. Velázquez Casillas
Presidente


Ebidí Vázquez Fontánez
Secretario

**PRESENTADA ANTE MI CONSIDERACIÓN, EL 8 DE JULIO DE 2016, Y FIRMADA
POR MÍ, EL 8 DE JULIO DE 2016.**


Marcelo Trujillo Panisse
Alcalde

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

Proyecto Núm. 25
Ordenanza Núm. 1

Serie 2015-2016
Serie 2016-2017

Presentado por Administración.

“PARA DECLARAR DE NECESIDAD Y UTILIDAD PÚBLICA LA ADQUISICIÓN DE LA PARCELA “B-1” QUE ES PARTE DE UNA FINCA DE MAYOR CABIDA, PERTENECIENTE A LA SRA. SANTA LYDIA ROSA LABORDE Y EL DERECHO DE SERVIDUMBRE SOBRE LA PARCELA #67 DE LAS PARCELAS MARTINEZ; SEGÚN MARCADA EN EL PLANO DE CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA SANITARIO DE PARCELAS MARTINEZ DEL BARRIO CANDELERO ABAJO EL TÉRMINO MUNICIPAL DE HUMACAO, PUERTO RICO; PARA ORDENAR AL ALCALDE A ADQUIRIR DICHA PARCELA Y EL DERECHO DE SERVIDUMBRE MEDIANTE COMPRA O EXPROPIACIÓN FORZOSA DE CONFORMIDAD CON LA LEY NÚM. 220 DE 1950, SEGÚN ENMENDADA Y LOS ARTICULOS 9.002 Y 9.003-A DE LA LEY NÚM. 81 DEL 30 DE AGOSTO DE 1991; ENMENDADA Y PARA OTROS FINES.”

ÍNDICE AL APÉNDICE

1. Copia Certificación Registral Finca 1993
2. Copia Informe de Valor de Propiedad localizada en Barrio Candeletero Abajo Carr. 906 KM 7.5 Parcela B-1. Por José A. Ruiz Figueroa, Tasador.
3. Copia Informe de Valor de Propiedad localizada e Copia Informe de Valor de Propiedad localizada en Barrio Candeletero Abajo Carr. 906 KM 7.5 Parcela 67. Por José A. Ruiz Figueroa, Tasador.
4. Copia Informe de Valor de Propiedad localizada en Barrio Candeletero Abajo Carr. 906 KM 7.5 Parcela B-1. Por Eduardo Robles Carrillo, Tasador.
5. Copia Informe de Valor de Propiedad localizada e Copia Informe de Valor de Propiedad localizada en Barrio Candeletero Abajo Carr. 906 KM 7.5 Parcela 67. Por Eduardo Robles Carrillo, Tasador.
6. Plano Sistema Sanitario
7. Copia de Estudio de Título

1074

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE JUSTICIA
REGISTRO DE LA PROPIEDAD

CERTIFICACION

RELATIVA A LA FINCA NUMERO 1993 INSCRITA

AL FOLIO 202 DEL TOMO 60

DE Humacao

EXPEDIDA EL 9 DE septiembre 2015

A INSTANCIA DE: Municipio de Humacao



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE JUSTICIA
Registro de la Propiedad
Sección de Humacao

Yo, el Lcdo. Julio Feliciano Prieto, Registrador del Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Humacao y a solicitud de la Lcda. Rose V. Nieves Ruiz, Directora Asuntos Legales y Asuntos Internos, Municipio de Humacao, solicitando se libre Certificación del folio, 202 al 207Vto. del tomo 60; 97 al 99Vto. del tomo 128, de la finca número 1993,

CERTIFICO;

Que los asientos correspondientes a estos son fotocopios, sellados e iniciados de los folios antes indicados, de la finca inscrita al Tomo antes relacionados, de Humacao.

Que relacionados con esta finca se encuentran presentados, pendientes de calificación y despacho los siguientes documentos: Asiento 168 Diario 829 sobre Rectificación de Cabida, (finca con una cabida de 21,145.50).

Que se efectuó búsqueda en Bitácora hasta el Asiento 203, del Diario 927, el 8 de septiembre de 2015, del cual no se relaciona asiento contrario a lo antes indicado.

Que no se certifica en cuanto a otros extremos por no haberse solicitado los mismos. Por lo que a solicitud de la parte interesada, expido la presente que firmo y sello en Humacao a las 11:50 a.m. del día 9 de septiembre de 2015.

Derechos: Exento

Uso Oficial


Registrador



NOTAS MARGINALES	No. de orden de las inscripciones	T. 60 Hcas. FINCA No. 1993
<p>Segregados de esta finca 4/2 de las yindidas que se hizo la finca de suertes inscrita al folio 101 del tomo 98 de Humacao, finca Num. 3074 inscripción 1ª. Humacao, P.R. Octubre 30, 1941.</p> <p>López del Valle (H) Registrador</p>	<p>1</p>	<p>Plantas: Sitare el barrio de "Candeleros Abajo" del término municipal de Humacao, compuesta de nueve cuerdas de terreno, es equivalente a tres hectáreas, cincuenta y tres áreas y setenta y tres centáreas, colindantes: por el Norte, con José Taurino; por el Sur, con Aniceto Cruz; por el Este, con Angella Berberena; por el Oeste, con Dámaso de León. Bajo los antecedentes con que se determina no tiene cargas. Su valor trescientos cincuenta dólares. Doña Juana López, soltera, mayor de edad, vecina de Humacao, por conducto de sus abogados Luis Pereyo Lujánones, acudida a la Corte de Distrito de Humacao solicitando acreditar a su favor la posesión de la descrita finca, por carecer de título alguno, alegando que hubo dicha finca por compra al Sr. Angel Ayala Pusi según escritura otorgada ante el Notario Luis Pereyo Lujánones, en catorce de Octubre de mil novecientos diez, y que en que la misma poseyendo quieta y pacíficamente sin interrupción alguna al igual que el anterior dueño, quien la poseyó a su vez, por más de diez años, ambas con buena fe y justo título de buena, y que por ser la adquisición de dicha finca reciente la misma figura en el catastro con tributo a nombre del anterior dueño Angel Ayala Pusi, quien resulta de un recibo que se une al expediente, firmado por el Tesorero Intendente Puerto Rico E. M. Vazquez en diez de Abril de mil novecientos veinte. Almitida la información ofrecida y con citados al anterior dueño, los propietarios colindantes y el Fiscal del Distrito</p>



REGISTRO DE LA PROPIEDAD

202 da.

NOTAS MARGINALES

No. de orden de las inscripciones

FINCA N° 1993

quienes no hicieron oposición y declararon como testigos, los vecinos y propietarios de Humacas, Antonio Villafranca y José Valbuena, quienes manifestaron que la posesión del finca posee la finca según alega el poseedor y que la opinión del Honorable Fiscal del Distrito que en la terminación del expediente se habían cumplido los requisitos legales, la referida Corte del Distrito de Huancayo por orden de veintiocho de Julio de mil novecientos veintidós, que la inscripción de dicha finca a favor de los promueventes, a este finca, según principios de tercer de mejor derecho. En su virtud habiéndose examinado el Registro y no hallándose en el asiento algunos contrarios a lo relacionado, se inscribió la posesión de esta finca a favor de Doña Juana Gómez en posesión de tercer de mejor derecho. No se refirió contestar del Registro y de la expedición de posesión que se ha relacionado por el cual, el presente en este Registro a las nueve de la mañana del día primero de Noviembre corriente, según el asiento número doscientos sesenta y seis de mil novecientos sesenta y siete y uno de Julio. Y siendo conforme con el Registro y documento citado, el cual archivo en el legajo de documentos públicos con el número doscientos diecinueve y cinco de la presente en Huancayo a die y siete de Noviembre de mil novecientos veintidós. # 1 (P. R. de Valle) de los señores de la finca N° 5 Agrícola. Registrados Justicia: Finca descrita en la precedente inscripción de igual modo que en el documento presentado. No tiene

Cancelada la hipoteca a 2.
que se refiere la adjunta ins



NOTAS MARGINALES	No. de orden de las inscripciones	FINCA No. 1993
<p> Cúpula por la inscripción 3ª que sigue. Humaco, a 2 de Julio de 1926. López del Valle Fd. Registrado </p>		<p> Cargas. Nota Juan H. tiene inscrita a su favor la posesión de esta finca la cual (por su posesión a Luzel Ayala y Pudi según) resulta de la inscripción primera. Por el documento que motiva la presente, dicha Juan H. (soltero), mayor de edad, propietario y propietario de Humaco, constituye primera hipoteca sobre esta finca a favor de Don Pedro Quoy Martínez, casado con María Teresa Soto, mayor de edad, comerciante y vecino de Humaco, para garantizar el préstamo de quinientos dólares que el señor Quoy Martínez en calidad de prestatario y cuya suma se obliga a devolver en un plazo de dos años y medio, a sea el día veinte y cinco de Abril de mil novecientos veinte y seis, devengados dichos préstamos el interés de uno por ciento mensual que se abonará por meses por mensualidades vencidas. Además del indicado suma del préstamo y sus intereses, la finca hipotecada, goza de una suma adicional de diez dólares que se señala para costas, de embalsos y honorarios de abogado y proceso de ejecución. En su virtud se inscribe a favor de Don Pedro Quoy Martínez, su derecho de hipoteca sobre esta finca. Lo referido consta del Registro y depósito de la presente número ciento sesenta y cinco de octubre de mil novecientos veinte y tres que el notario Juan de los Ríos Quinones, presentada en este Registro a las nueve de la mañana del día primero de Noviembre corriente, por el glase número doscientos sesenta y uno al folio doscientos sesenta y uno </p>



REGISTRO DE LA PROPIEDAD

203 ubo.

NOTAS MARGINALES

No. de orden de las inscripciones

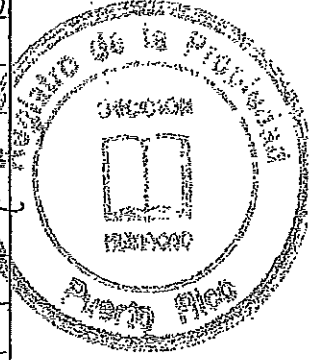
FINCA No. 1993

3.

del topocuerpo y un finquero. Haciendo conforme con el registro y documento citado de finca presente en el tomo cada día y siete de noviembre de mil novecientos veinte y tres # 1923.

Don José del Valle (Fdo) Registrador

la hipoteca que por la suma de ochenta y cinco dólares de capital gravaba la finca de este número al favor de los esposos Don Pedro Arroyo Martínez y Doña María Teresa Soto, según así resulta de la inscripción segunda que precede; queda cancelada totalmente por el tanto de los esposos Arroyo Soto, mayores de edad, propietarios y recibos de Juncos, quienes tan que ellos recibieron de la deudora Doña María Gómez los ochenta y cinco dólares de capital y los intereses por cuya suma le otorgan carta de pago y consiente expresamente en esta cancelación total. En su virtud queda libre esta finca del mencionado gravamen. Lo referido copiado del Registro y de copias de la escritura números ochenta y seis otorgada en Juncos a los señores de quienes de mil novecientos veinte y seis ante el notario Luis Reyes y presentada en esta oficina a los dos y



NOTAS MARGINALES

No. de orden de las inscripciones

FINCA No. 1993-

die de la tarde del día veinte y cuatro de junio de este año, según asienta y folio número doscientos cuarenta y tres del libro cincuenta y cinco. Lo referido consta del registro de copia de la escritura adijada y que se conforma con el registro y documento citado finca la presente en Dumacac, adijada de mil novecientos veinte y seis. José del Valle (D. No. 5º al \$ 3.00) Registrador

4. Justicia Finca descrita en su inscripción primera precedente, de igual modo que en el documento presentado. No tiene cargas. Doña Juana Díaz tiene inscrita a su favor la posesión de la finca de este número por que hubo por compra a Don Ángel Aguilar y así resulta de su citada inscripción primera que precede. Y por el documento que motiva la presente dicha Doña Juana Díaz soltera, mayor de edad, propietaria y poseedora de Dumacac, y de esta finca y otra más de la cual no se ha solicitado inscripción a Don Cipriano Cruz, casa de con Doña Marcelina Fuentes, mayor de edad y también vecino de Dumacac, por el precio de ambas fincas de ochocientos del pago de los cuales corresponden la suma de setecientos



REGISTRO DE LA PROPIEDAD

70460.

NOTAS MARGINALES	No. de orden de las inscripciones	FINCA No. 1993
<p>Para la otra finca véase al folio 167^o del tomo 16 de la buca finca no. 84 inscripción tercera. Humaco, P.R. a 24 de Agosto de 1926. (José del Valle) Registrador</p>	5 ^a	<p>dollares que confiesa la mende para recibir en el acto de otorgarse la escritura de mano del comprador en presencia del notario, por cuyo cuyo precio total le otorga carta de pago. En su virtud se inscribe a favor de Don Aniceto Cruz, la posesión de esta finca por título de compra. Haciendo constar del Registro y de copia de la escritura número ochenta y siete otorgada en Bayamón a cuatro de julio de mil novecientos veinte y seis ante el notario Luis Pérez presentada en esta oficina a los dos y diez de la tarde del día veinticuatro de junio de este año, según ciento y folio trescientos cincuenta y cinco. Haciendo conforme con el Registro y documento citado firmo la presente en Humaco a dos de julio de mil novecientos veinte y seis. Sus. N.º 5.º Ail \$ 4.00 (José del Valle) Registrador</p> <p>Cancelados en sello de R.P. Registrador</p> <p>Anticipo. Finca descrita en su inscripción primera que precede de igual modo que en el documento presentado no tiene cargas. Don Aniceto Cruz, casado con Doña Marcelina Montes, finca inscrita a su favor la posesión de esta finca por compra a</p>



NOTAS MARGINALES

No. de orden de las inscripciones

FINCA No. 1993

Para la cancelación en cuanto a la pta finca, véase al folio 169 del tomo 16 de Yabucoa finca No 24 y inscripción 57. Guaymas, P.R. a 12 de Agosto de 1927.

El Registrador
J. Lopez del Valle (Hd)

Dona Juana Lina, según consta de su inscripción de venta que se refiere. Y por el documento que motivó la presente, dicho don Qui- ceo Cruz, y su citada esposa, Dona Marcelina Fuentes, mayores de edad, propietarias y vecinas del Demarcio, constituyen hipoteca voluntaria sobre ésta y dos fincas más de una de las cuales no se ha solicitado inscripción a favor de Dona Carmen Rosa, soltera, mayor de edad, y vecina de Aguabo, representada por su mandatario verbal don Julio Lucido Pina, casado, mayor de edad y vecino de Guaymas, para garantizar el préstamo por la suma de seis cientos dólares al interés de un por ciento mensual que se comprometen devolver el día diez de Junio del mil novecientos veinte y siete, pudiendo ser prorrogado si así conviniere a las partes por un año más de renegando esta suma el interés que se merecido, cuyos intereses serán satisfechos por los deudores a la acreedora, Dona Carmen Rosa por meses vencidos. Además de la cantidad del préstamo y sus intereses al tipo dicho las fincas hipotecadas responden por una cantidad adicional de cien dólares para costas, desembolsos y honorarios.



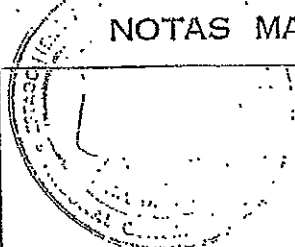
REGISTRO DE LA PROPIEDAD

20540.

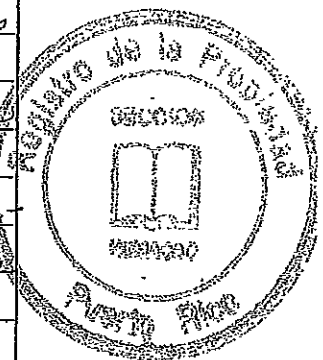
NOTAS MARGINALES

No. de orden de las inscripciones

FINCA No. 1993



de abogados en caso de ejecución. Compienen los contratos que se tipificaron en dos meses consecutivos sin que los deudores pagasen a la acreedora los intereses correspondientes motivo suficiente para que la acreedora pueda considerar como recibidos los créditos por el hecho al cobro del mismo perdiendo por tanto los deudores todo derecho al plazo estipulado. Responde a la finca de este número de trescientos dólares de capital. En su virtud se inscribe a favor de Doña Carmen Mora su derecho de hipoteca sobre esta finca en la forma dicha para la otra finca de que se solicita inscripción véase donde indica en la nota marginal. Lo he visto de consta del Registro y de copia de la escritura número noventa y dos otorgada en Durango a diez de junio de mil novecientos veinte y seis ante el Notario Luis Reyes, presentada en esta oficina a las diez de la mañana del día diez de agosto de mil novecientos veinte y seis según el asiento y folio número ochenta y tres del Tomo cincuenta y uno de este Registro. Y siendo conforme con el Registro y documento citado firmo la presente en Durango a veinte y cuatro de agosto de mil novecientos veinte y seis. No. 3.º y No. 5.º a. y l. J. López del Valle (Fdo) Canc. en pl. de R. S. Registrador



NOTAS MARGINALES

No. de orden de las inscripciones

FINCA No. 1993

Para 3 fincas, más vease la nota al margen del asiento de presentación N.º 36 al folio 36 del tomo 54 de libros de mapas, P. R. a 22 de junio de 1927. López de Valle (Fp) del Registrador

La hipoteca sobre estas tres fincas más respondiendo la de este número de doscientos dólares de principal y demás responsabilidad, a favor de The Yabucoa Sugar Company que según el tapel del asiento adjunto, queda totalmente cancelada por pago de dicha deuda y consentimiento de J. Adalberto Coiguen su carácter de síndico dignificado de dicha Corporación domiciada en Yabucoa, la cual fue disuelta en julio de mil novecientos veintinueve lo que se acredita por el tapel del registro y de la escritura número veintiseis, otorgada en Pinar, el día dos de

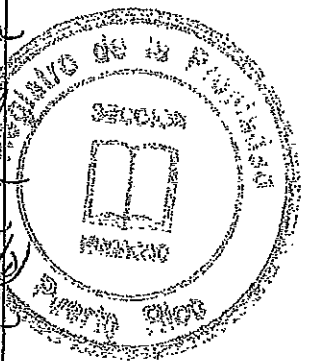
6.ª Rústica: Finca descrita en su inscripción primera que precede de igual modo que en el documento presentado. Esta afecta a una hipoteca a favor de Carmen Kosa, por seiscientos dólares en unión a otras fincas más en la cual responde de trescientos dólares y según la inscripción quinta que precede. Don Quinto Cruz casado con doña Magdalena Fuentes, tiene inscrita a su favor esta finca por compra a doña Ingrid Gomez, según consta de la inscripción sexta que precede. Por tal título de don Quinto Cruz y su esposa doña Marcelina Fuentes, mayores de edad, propietarios y vecinos de Yabucoa, con hipoteca voluntaria sobre esta finca y tres más a favor de The Yabucoa Sugar Company que es una corporación del país con oficina principal en Pinar, representada por su presidente don Antonio de los Torrellas, mayor de edad, casado y propietario y vecino de Pinar, para garantizar el préstamo de mil dólares, por término de seis y años que empezará con la de mil novecientos veinte y ocho (terminará con la de mil novecientos treinta y tres, sus intereses al diez por ciento anual y doscientos



REGISTRO DE LA PROPIEDAD

206 do.

NOTAS MARGINALES	No. de orden de inscripción	FINCA No. 1993.
<p>mayo actual, Notario Francisco Aguilar, Junco, de certificación expedida el día diecisiete de mayo actual, por Francisco Junco, secretario de la Junta de Síndicos liquidadora de la hacienda, gobernanza del acuerdo tomado por dicha Junta en su sesión celebrada el día de mayo actual, autorizando esta operación, cuyos certificaciones esta suacrita bajo el número de cuarenta y dos, otorgada en Humacao el día diecisiete del actual, notario citado, cuyos documentos fueron presentados a las nueve de la mañana del día siete del actual, asientose en el libro número doce - Humacao, a dieciocho de mayo de mil novecientos veinticuatro.</p> <p style="text-align: right;">(7do) Registrador</p>	<p>dólares calculados para costas, gastos y honorarios de abogados en caso de reclamo judicial. Responde por esta finca en dicha hipoteca de doscientos dólares de principal, plus intereses y de cincuenta dólares de los señalados para gastos y costas, en su virtud se inscribe a favor de The Yaguaja Sugar Company, su depecho de hipoteca sobre esta finca. Para las otras tres fincas que se dan de indicar la notaria ginal. De referidos consta del Registro y de copia de la escritura número sesenta y ocho otorgada en Humacao, a veinte y tres de mayo de mil novecientos veinte y siete ante el Notario Francisco Aguilar, Junco, presentada en este Registro a las nueve y treinta minutos de la mañana del día veinte y cinco de mayo de mil novecientos veinte y siete, según el asiento y folio número treinta y seis del tomo cincuenta y cuatro hipotecario. En el mismo documento hay comprendidas prestaciones pertenecientes al Registro de Contratos Agrícolas. Y siendo conforme con el Registro y documentos citados, firmo la presente en Humacao a veinte y dos de mayo de mil novecientos veinte y siete. J. J. Pérez de la Haza</p> <p style="text-align: right;">Dvs. N.º 5.º Art. Tres dólares El Registrador</p>	



NOTAS MARGINALES

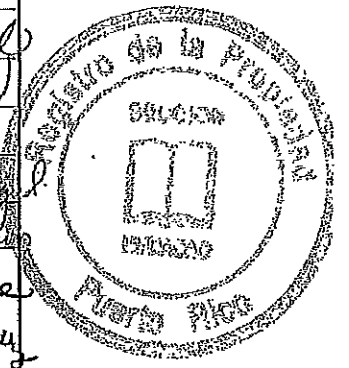
No. de pgs.
de las
inscrip-
ciones

FINCA No. 1993

Se da por concluido en cuanto
a la otra finca, véase el folio
169 vta. del tomo 16 de Yabuca
finca N° 84 inscripción 5ª
Himaco, Agosto 2 de 1927.
J. López del Valle (Fds)
Registrador

7. La hipoteca por la suma de seiscientos dólares de ca-
pital que según la precedente inscripción 5ª gravaba
esta finca y otras a favor de Carmen Rosa y de la cual
responde de trescientos dólares de capital que
del totalmente cancelada, por cuanto la acreedora
dicha Carmen Rosa, mayor de edad, soltera, propietaria
y vecina de Maguabo, manifiesta que los señores
Don Arcadio Quez y Marcelina Fuentes el importe de
dicha hipoteca y de como también los intereses de
pagados, por lo cual les otorga carta de pago y ex-
tente en esta cancelación. - En su virtud queda li-
bre esta finca de dicho gravamen. Para lo otra finca
véase la nota marginal 7. Lo referido consta del Regis-
tro y de copia de la escritura número ochenta y seis
otorgada en Guayama, quince de junio de este año
ante el Notario Luis Krefft, presentada en este Re-
gistro a las dos de la tarde del día veinte de Julio de
este año, según asiento y folio número doscientos quin-
te y cuatro del tomo cincuenta y cuatro de inscrip-
ción y de copia del Registro y documentos citados. Fir-
mo la presente en Guayama a doce de Agosto de mil
novecientos veinte y siete. # J. López del Valle (Fds)
Registrador
Hipoteca: Finca descrita en su inscripción primera precedente de
modo que en el documento presentado se halla inscrita una hipoteca a
de Yabuca, según Compañía que responde de seiscientos dólares de
capital e intereses según la inscripción sexta que precede a Arcadio

8. Otra finca véase inscripción 6 de la fin-
ca N° 84 al folio 170 del tomo 16 de Ya-
buca. Número 16. Octubre 28 de 1929.
López del Valle (Fds)
Registrador



REGISTRO DE LA PROPIEDAD

207 vto.

NOTAS MARGINALES

Cancelada la hipoteca resultante de la adjunta inscripción otorgada; por haber transcurrido más de veinte años desde su nacimiento por haberse solicitado así Guillermo Montoya, dueño de esta finca inscrita inscrita el día y ocho de noviembre del presente año, ante el notario Faustino K. Afonzo affidavit nil sea ciento sesenta y seis presentada en esta oficina a la una y media de la tarde del día diez y ocho de noviembre del presente año, al ciento treinta y siete del día noventa y tres. Su finca a veinte de noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho.

Fin # 2^{da}
Nº 2º de cal. Registrada

Pasa al folio 97
Tomo 128 de Huamaco

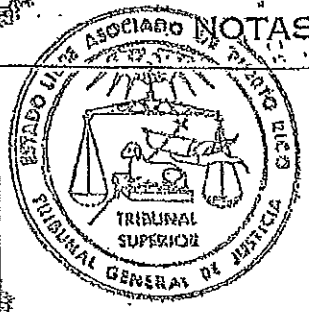
FINCA No. 1993

tiene inscrita que en favor de Juan Pérez y Julia Pérez se inscribió la inscripción cuarta precedente, y en tal virtud dichos Juan Pérez y Julia Pérez, propietarios de Huamaco, constituyen hipoteca a montante sobre esta finca. Nota más a favor de Cesárea V. Viuda de Reyes, mayor edad, y Cecilia de las Piedras, para que obtengan un préstamo de cuatrocientos dólares por el término de un año, partir de la fecha de la escritura, sus intereses al uno por ciento mensual que se pagan los meses vencidos, más cinco dólares por costas, gastos y honorarios de abogado de ejecución, debiendo responder la finca de este número de trescientos dólares de capital, y garantizando que si transcurridos tres meses consecutivos sin que los deudores pagasen los intereses convenidos, será motivo suficiente para que la acreedora considere nulo el capital pendiente al cobro del mismo. Don. Dña. Reyes de Huamaco, mayor edad, cada una como mandataria verbal de la acreedora acepta la escritura. En su virtud se inscribe a favor de Cesárea V. Viuda de Reyes su derecho de hipoteca sobre esta finca. Otorgada en Huamaco a diez y siete de noviembre de mil novecientos veintinueve, ante el notario Francisco González Jr, presentada en este Registro a las dos de la tarde del día primero de octubre de este año, según ciento y folio número ciento setenta y siete del tomo sesenta y cuatro del libro. Y siendo conforme con el Registro y documento citado, firmo la presente en Huamaco a veintinueve de octubre de mil novecientos veintinueve.

(Lope del Valle) Fds
Registrador

Don. Lope del Valle Nº 5º de cal.
Pública. Finca compuesta de un que
cuerdas en el barrio Candeleo Abajo de

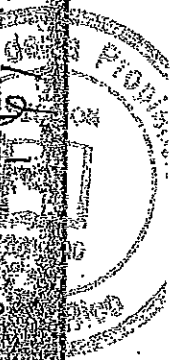




NOTAS MARGINALES

NO. DE ORDEN DE LAS INSCRIPCIONES

Dime del Julio 20 78.
 FINCA No. 1993 duplicada
 Libro 6 of de Honduras
 Honduras la que a virtud de la
 9a inscripción que se indica al margen
 de este instrumento jurídica o jurídica
 reducida de la que se describe en el
 sigue: El Sr. J. J. de la Cruz y sus
 hijos de Honduras compraron de los
 señores y medía de terreno equales
 las arbores, hectáreas, sitiales y seis
 arbores, ochenta y seis arbores en
 ochenta arbores y que calinda por el
 Norte con José Triana por el Sur con
 dondo Robledo por el Este con
 Berberana y por el Oeste con Intu
 de don. El halla apta a una hectá
 ra y se arbores de los arbores
 del Casaca R. y de don. y que la
 inscripción octava anterior de don. Cruz
 y don. Marcelino Triana, ad
 quisio esta finca en la inscripción
 cuarta anterior en mayor pot
 eión y por escritura número de
 cuatro y catorce otorgada en Honduras
 el catorce de octubre de mil no
 cientos y ochenta y ocho ante don.
 José Triana R. Apote, don. y don.
 don. Cruz y Marcelino Triana, u
 de edad, Intu y don.



REGISTRO UNIFORME DE LA PROPIEDAD

9740



NOTAS MARGINALES

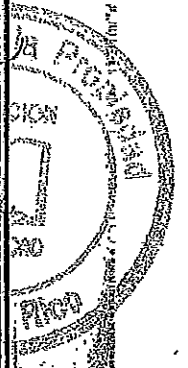
NO. DE ORDEN DE LAS INSCRIPCIONES

FINCA No. 1993 dupli

Se declara la adquirenta inscripción para hacer constar que los apellidos de Carmen Luisa son Martínez Cruz y no Martínez Cofre, como se expresó. Nov. a 2 de octubre de 1967.

10

Donos y vendores de esta finca tal y como ha quedado descrita a Guillermo Martínez mayor de edad, casado con Angelina Cruz Domínguez y ningún otro mayor, por precio de cuatrocientos dólares, recibido. En su virtud Guillermo Martínez inscribió esta finca en compra. Resulta del registro y de la escritura referenciada que el día de la fecha de inscripción de esta finca a las dos y media de la tarde del día diez de noviembre del presente año al asiente cuatro ochos del día cinco setenta y tres. Después a trece de noviembre de mil novecientos sesenta y tres. Dada en el Registro de Cargas. Inscripción en el número nueve libro de Cargas. Inscripción a favor de los esposos Guillermo Martínez y Angelina Cruz. Dicho padre falleció en Ponce, el 22 de julio de 1962 sin haber otorgado testamento por lo que el Tribunal Superior de P.R. Sala de Ponce, en resolución de fecha tres de mayo de 1963, dada por el Juez Sr. Paul Orth, en el caso civil # 63-320, declaró herederos y universales herederos del causante a sus hijos nombrados, Carmen Luisa, William





MARGINALES

NO. DE ORDEN DE LAS INSCRIPCIONES

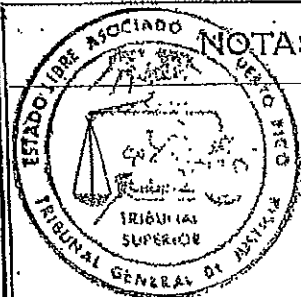
FINCA No. 1993 dupl

Gloria Lpz. Lydia Esther, Roberto y Fedeswinda
 Martínez Capusi y a la ciudad Angélica
 Cruz Fuentes en cuanto a la cuenta usuf
 fructuaria unidal. Dicho heredero
 resultaron efentos del pago de contribuc
 ción de herencia, según recibos de fecha
 10 de Septiembre de 1987, en el que se
 valora estas fincas en \$1500/00. En su
 virtud, inscribo por herencia, en legada
 la participación del causante a favor de
 William Martínez Capusi, viudo, poseer de
 New York; Gloria F. Casada, con Angel Velazquez
 Cruz, vecina de Rio Piedras; Fedeswinda
 Martínez Capusi, Casada con Carmelo Cruz,
 vecinal de Rio Piedras; Lydia E. Martínez Ca
 pusi; Casada con Kanene Rodríguez Robert
 Martínez Capusi, Casado con Andrea Cruz,
 Carmelo Pina Martínez Cruz, Patten, vecinal
 de Humacao. Toda madre de edad, según
 a la cuenta usufructuaria legal a favor de la
 ciudad Angélica Cruz Fuentes. Así resultan
 Registros y documentos relacionados por
 se todos juntos con anterioridad a los 25
 del 22 de Septiembre de 1987, según 152
 diario 518. Humacao, a dos de Octubre
 de 1987.

Dr. # 4 no. 2011

/s/ [Signature]





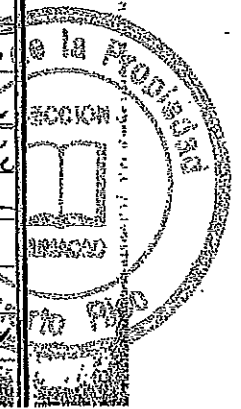
NOTAS MARGINALES

NO. DE ORDEN DE LAS INSCRIPCIONES

FINCA No. 98: *duplicado*

11

Resolución: Describa conforme con su inscripción, nueve Libros de Cargas - Subvito a favor de Carmel Luisa Martínez Cruz, William Quila, Lydia Esther, Roberto y Freda Trinidad de apellidos Martínez, Cepresí y Angelina Cruz Fuentes. Por escritura #84 ratificada por la #28, otorgadas en Humacao, el 15 de abril y 05 de octubre de 1988, ante el notario Faustino R. Oponte, los citados deudos de esta finca se adjudicaron la misma entre sí, en la proporción de 50% del valor de las mismas, a favor de Angelina Cruz Fuentes, equivalente a su participación en la totalidad de ganancias que tenía con el casamiento más el derecho correspondiente en la cuota (unidad) (correspondiente) de usufructuaria vitalicia y seis cincuentavos partes de la propiedad, o sea \$1,357.40 a cada uno de los deudos. Por el propio documento Angelina Cruz Fuentes ss # ~~1000~~ - ~~1000~~ - ~~1000~~, mayor de edad, viuda, vecina de Humacao y Carmel Luisa Martínez Cruz ss # ~~1000~~ - ~~1000~~ - ~~1000~~, mayor de edad, soltera, comerciante y vecina de Humacao, cedan sus participaciones en esta finca, incluyendo la cuota usufructuaria vitalicia a favor de Freda Trinidad Martínez Cepresí y su esposo Carmel Cruz ss # ~~1000~~ - ~~1000~~ - ~~1000~~ - A D R. Mayor de edad, vecino de Río Piedras, Gloria Martínez Cepresí y su esposo Angel Velázquez, ss # ~~1000~~ - ~~1000~~ - ~~1000~~ y ~~1000~~ - ~~1000~~ - ~~1000~~, mayores de edad.

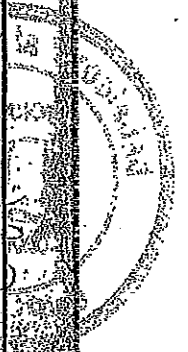


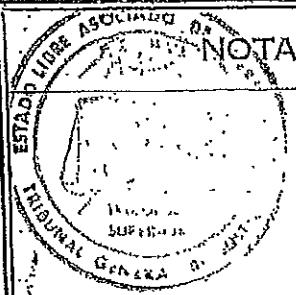


NO. DE ORDEN DE LAS INSCRIPCIONES

FINCA No. 1993 duplicat

vecinos de Rio Piedras, Lydia Martine Capresi y su esposo Ramon Rodriguez, SSTs ~~1000-1000-1000~~ y ~~1000-1000-1000~~ mayores de edad, vecinos de Yabucoa, Roberto Martine Capresi y su esposa, Andria Cruz SSTs ~~1000-1000-1000~~ y ~~1000-1000-1000~~ mayores de edad, residentes en Group, N.Y. y de William Martine Capresi, mayor de edad, vecino SST ~~1000-1000-1000~~ vecino de Group, N.Y. por precio de \$11,213.00, o sea, \$1,357.40 para Carmen Luisa Martine Cruz y \$9,855.60 para Oquelia Cruz Fuentes. En su virtud, previa adjudicacion, inscritos a favor de los esposos Fedeswinda Martine Capresi y Carmelo Ruiz; Gloria Martine Capresi y Angel Velazquez Ortiz; Lydia Martine Capresi y Ramon Rodriguez Obispo; Roberto Martine Capresi y Andria Cruz y de William Martine Cruz, vitulos de participacion de las cedentes, por cesion; se hace constar que Roberto Martine Capresi esta representado por Lydia Martine Capresi y se acredita por facultades mediante escritura #262 otorgada en Hiramacas, a tres de noviembre de 1987 ante el notario Justina R. Aponte; y William Martine Capresi esta representado por Francisco Tomas Ortiz Ruiz y se acredita por facultades mediante protocolizacion de Poder #283 otorgada en Hiramacas, el 30 de septiembre de 1987.





NOTAS MARGINALES

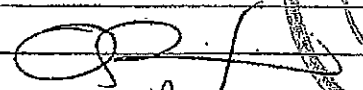
NO. DE ORDEN DE LAS INSCRIPCIONES

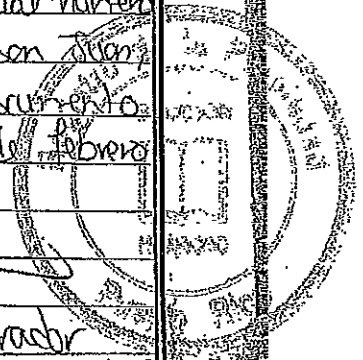
FINCA No. 1993 dupli

ante el notario Faustino K. Gpinto y Audrea Cruz esta representada por Lydia Martinez Cofresi y heredera sus facultades not. de ante. Prticializaciones de Padel #117 otorgada en Humacao, el 25 de mayo de 1988, ante el notario Faustino K. Gpinto, inscrito por en el Registro del Padel del Tribunal Superior. Presentados a las 9:05 del 28 de abril de 1988, cuenta 207 diario 525. Humacao, a 11 de octubre de 1988 / pag 31 de octubre / 1988. De \$60 - lo 2 ar / pag \$68.00

12 Rustica, descrita conforme, libre de cargas. Insrita a favor de los esposos Trulsomta Martinez Cofresi y Carmelo Ruiz, Gloria Martinez Cofresi y Angel Velazquez, Lydia Martinez Cofresi y Ramon Rodriguez, Roberto Martinez Cofresi y Andrea Cruz y de William Martinez Cofresi, quienes por escritura numero 98 otorgada en San Juan el 8 de abril de 1999 ante el notario Alberto Rosado Lopez, venden esta finca por precio de \$65,000.00 a favor de Santa Lydia Rosa Laborda, seguro social numero ~~000-000000~~, mayor de edad, soltera, propietaria y vecina de San Juan, a cuyo favor queda insrita esta finca por compra. Documento presentado al asiento 190 diario 700 a las 2:24 del 14 de febrero del 2000. En Humacao a 23 de febrero 2000.

Dros: \$210.00


Registrar



TSADOR
TASADOR

José A. Ruiz Figueroa
Tel. 787-733-7363/Cel. 787-313-0686
Email jarf44@hotmail.com



**INFORME DE VALOR
DE UNA PROPIEDAD LOCALIZADA EN
BARRIO CANDELEIRO ABAJO CARR. 906 KM 7.5
PARCELA B-1
HUMACAO, PUERTO RICO**

**SOMETIDO A
MUNICIPIO DE HUMACAO
P/C LICENCIADO ELI GALARZA**

POR

**JOSE A. RUIZ FIGUEROA
TASADOR
LIC. # 829
MIE # 334**

TABLA DE CONTENIDO

	PAG.
<u>PARTE I</u>	
CARTA DE TRÁMITE	1
CONDICIONES CONTINGENTES Y LIMITANTES	2
DATOS SOBRESALIENTES	3
MAPA DE LOCALIZACION	4
FOTOS DEL SUJETO	5-7
<u>PARTE II</u>	
USUARIO DEL INFORME	8
PROPOSITO DE LA TASACION	8
FUNCION DE LA TASACION	8
FECHA DE EFECTIVIDAD	8
DERECHOS A VALORARSE	8
PERIODO DE MERCADO	8
<u>PARTE III</u>	
DESCRIPCION LEGAL	9
DESCRIPCION FISICA DEL TERRENO	10-12

PARTE IV

DEFINICION VALOR EN EL MERCADO	13
MEJOR USO	14-15
ALCANCE DE LA TASACION	16
ANALISIS DEL VECINDARIO	17

PARTE V

ENFOQUES DE VALORACION	18-19
VENTAS COMPARABLES	20-23
ANALISIS DE LAS VENTAS	24

PARTE VI

CONCLUSION FINAL	25
CERTIFICACION	26
CUALIFICACION DEL TASADOR	27-31

28 de marzo de 2016

Para: Municipio de Humacao
P/C Lcdo Eli Galarza Rivera

Asunto: Tasación de un predio de terreno a ser adquirido por el municipio de Humacao localizado en el Bo. Candelero Abajo Parcela B-1 del municipio de Humacao, Puerto Rico.

Señores:

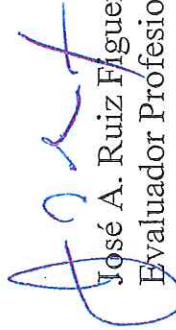
Correspondiendo a la encomienda de estimar el valor en el mercado de la propiedad en referencia, procedí a realizar la debida inspección de la misma y de su vecindario inmediato. Luego de un cuidadoso estudio de todos los factores que afectan el valor en el mercado de las Bienes Raíces y de analizar toda la información disponible, he llegado a la conclusión que al día 10 de octubre de 2015, el valor en el mercado de la propiedad es de:

\$33,000.00
(Treinta y Tres Mil Dólares)

Los datos que sostienen esta conclusión de valor se encuentran en las siguientes páginas de este Informe de Valor (**Appraisal Report**), **regla 2-2(a)** y está sujeta a las **condiciones contingentes y limitantes** que se enumeran en las próximas páginas.

Cualquier pregunta con relación a este informe, será atendida con mucho gusto.

Ha sido un verdadero placer servirle.


José A. Ruiz Figueroa
Evaluador Profesional Autorizado
Lic. # 829



CONDICIONES CONTINGENTES Y LIMITANTES

1. Que he examinado personalmente la propiedad.
2. Que no tengo interés personal alguno, presente o futuro en la propiedad.
3. Que de acuerdo a mi mejor entender y saber, todos los datos son verdaderos.
4. Que no he omitido voluntariamente hechos o datos algunos que puedan perjudicar, modificar o enmendar las conclusiones de este informe.
5. Que presumo que los títulos de la propiedad sean legales y negociables.
6. Que no asumo responsabilidad por cuestiones legales relativas a la propiedad tasada.
7. Que este informe es de carácter confidencial.
8. Que los honorarios por el presente estudio no son en forma alguna contingentes con la valoración ni con ninguna consideración que no sea la entrega de este informe.
9. Que este informe está preparado de acuerdo a los parámetros establecidos por el Instituto de Evaluadores de Puerto Rico y los estándares uniformes de la práctica profesional de la valoración.
10. Que la entrega de este informe no autoriza su publicación.
11. Que la preparación de este informe no conlleva comparecencia a corte o vistas administrativas, las cuales serían negociadas separadamente.
12. Este informe no podrá ser utilizado para fines de una transacción de préstamo hipotecario.
13. Este Informe de Valor esta presentado siguiendo las reglas uniforme de USPA 2-2(a) (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice).
14. El valor final de la parcela asume que es una finca la cual se puede segregar y obtener todos los permisos de las agencias pertinentes y que esta pleno dominio, formando una finca independiente de la finca principal.

DATOS SOBRESALIENTES

PARA : MUNICIPIO DE HUMACAO
P/C LCDO ELI GALARZA

DUEÑO DE LA PROPIEDAD : SANTA LYDIA ROSA LABORDE

LOCALIZACION : BARRIO CANDELERO ABAJO
PARC. MARTINEZ CARR. 906 KM 7.5
HUMACAO PR

TIPO DE PROPIEDAD : SOLAR VACANTE CON UNA
1,085.2386 MC IGUAL A 0.2761
CUERDAS DE TERRENO, DE
FORMA RECTANGULAR.

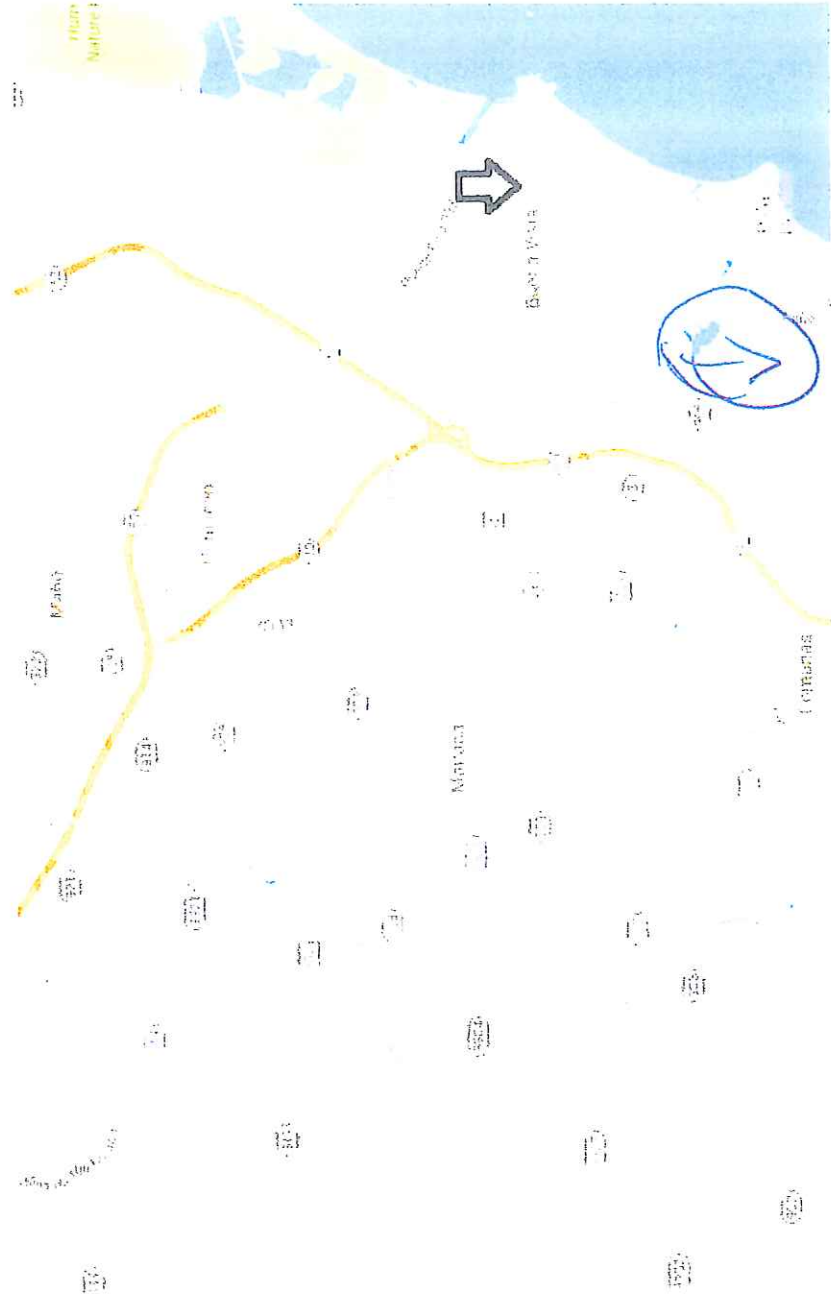
FECHA DEL INFORME : 28 DE MARZO DE 2016

FECHA DE EFECTIVIDAD : 10 DE OCTUBRE DE 2015

PREPARADO POR : JOSE A. RUIZ FIGUEROA
EVALUADOR PROFESIONAL
AUTORIZADO, LIC. # 829

VALOR FINAL : \$33,000.00

MAPA LOCALIZACION



FOTOS DEL SUJETO
PARCELA A SER ADQUIRIDA





ACCESO
CARRETERA ESTATAL # 906 KM 7.5



IDENTIFICACION DEL USUARIO DE ESTE INFORME

Standards Rules 2-2 a (i)

Se identifica como la(s) persona(s) que tendrá(n) conocimiento y control de este informe al Municipio de Humacao p/c del Licenciado Eli Galarza Rivera.

PROPOSITO DE LA TASACION

Este Informe de Valoración se realiza con el propósito de estimar el valor en el mercado de una parcela de terreno de 1,085.2386 metros cuadrados a ser adquirida por el municipio de Humacao para la instalación de máquinas de bombeo de agua, como parte del proyecto de construcción del sistema Sanitario para las parcelas Martínez del municipio de Humacao.

USO DE LA TASACION

Standards Rules 2-2 b ii

La función primordial de esta tasación es orientar a las partes con interés sobre el **Valor Razonable en el Mercado** de la propiedad objeto de evaluación para compensar a la dueña del terreno Sra. Santa L. Rosa Laborda por la adquisición del predio de terreno.

FECHA DE EFECTIVIDAD

Standards rules 2-2 a (vi)

La fecha de efectividad de esta tasación es el 10 de octubre de 2015, fecha en que se inspecciono la propiedad.

DERECHOS A VALORARSE

Standards rules 2-2(a) iv

Este informe contempla el valor absoluto de la propiedad, libre de cargos y gravámenes.

PERIODO DE MERCADO

El tiempo que tarda vender una propiedad luego de ponerse en el mercado para la venta, en el caso que nos ocupa, es de +/- un año.

DESCRIPCION LEGAL DEL LA FINCA PRINCIPAL

CARLOS MONTAÑEZ VAZQUEZ
P.O. Box 909, Puerto Rico 00912-0909
TEL: (787) 862-1401
SO. 1757-1237/02

ESTUDIO DE TITULO

CASO SRA. SANTA LYDIA ROSA LABORDA
SOLICITADO POR ICTO. ELI GALAZCA (Inventor)
FINCA NUMERO 13975 INSCRITA AL FOLIO 207 DEL TOMO DE INSCRIPCIONES REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PUERTO RICO, SECCION DE INSCRIPCIONES

DESCRIPCION
JUSTIFICA. Sitio en el barrio Casidiego Delimito de Hiramato con parcelas de cultivos perennales y frutales de consumo, pertenecientes a una finca de 20 hectáreas, inscrita en el Folio 207 del Tomo de Incripciones Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Incripciones, por el Sr. Don Esteban Rodríguez, por el Folio 207 del Tomo de Incripciones y por el Sr. Don Esteban Rodríguez, por el Folio 207 del Tomo de Incripciones y por el Sr. Don Esteban Rodríguez, por el Folio 207 del Tomo de Incripciones y por el Sr. Don Esteban Rodríguez, por el Folio 207 del Tomo de Incripciones.

DOMINIO
A favor de SANTA LYDIA ROSA LABORDA, soltera, el que adquiere por compra por la suma de \$10 millones, inscrita en el Folio 207 del Tomo de Incripciones y por el Sr. Don Esteban Rodríguez, por el Folio 207 del Tomo de Incripciones y por el Sr. Don Esteban Rodríguez, por el Folio 207 del Tomo de Incripciones y por el Sr. Don Esteban Rodríguez, por el Folio 207 del Tomo de Incripciones.

GRAVAMENOS
FOU SU PRECEDENCIA. Llave de cargas
FOU SU Llave de cargas.

DOCUMENTO PRESENTADO. FOLIO 207 DEL TOMO DE INSCRIPCIONES Y DE INSCRIPCIONES
El Acta de 1981 del Distrito 026, el 14 de mayo de 2001, se presentó la Escritura Número 2, que fue inscrita en el Folio 207 del Tomo de Incripciones y por el Sr. Don Esteban Rodríguez, por el Folio 207 del Tomo de Incripciones y por el Sr. Don Esteban Rodríguez, por el Folio 207 del Tomo de Incripciones y por el Sr. Don Esteban Rodríguez, por el Folio 207 del Tomo de Incripciones.

NOTAS
El registro electrónico de Energía Eléctrica, Sentencias Contradictorias Federales sobre los sistemas eléctricos y eléctricos en la zona de dicha finca.
En Hiramato, Puerto Rico, el 08 de septiembre de 2015
CM
Carlos A. Montañez Vázquez
Investigador de Títulos de Propiedad
CM/cvs

19 10

DESCRIPCION FISICA DEL TERRENO



Ubicación

Catastro: 353-000-005-37
 Cédula Catastral: 119995-195-VI-176917-21
 (Lat: 11.08199079, Long: -85.81372128)
 Ver: Google | Mapa

Área Aprox. (m²): 24287.1503
 Municipio: El Macao
 Barrio: Cerro del Abajo

Características Ambientales

Zona Inundabilidad: X
 Parcel Inundabilidad: 71000C1805J - 71000C1810J
 Floodway:

Suelo Geológico: CAC2 60.6% | TFE 39.4%

Calificación y Clasificación de Suelo

Clasificación: Dificultad del geodato en proceso. Se debe referirse al mapa de clasificación vigente.

Calificación: Clasificación del geodato en proceso. Se debe referirse al mapa de clasificación vigente.

Mapas de Calificación: Humacao var
 Libro: Plan Maestro
 Zona Histórica
 Edo: Pinar del Rio

Reglamento Aplicable

- Zonas de Interés Turístico Inundado en Reglamento Continúo

Agencia de Geodato de C.A. 03 2003

Calificación

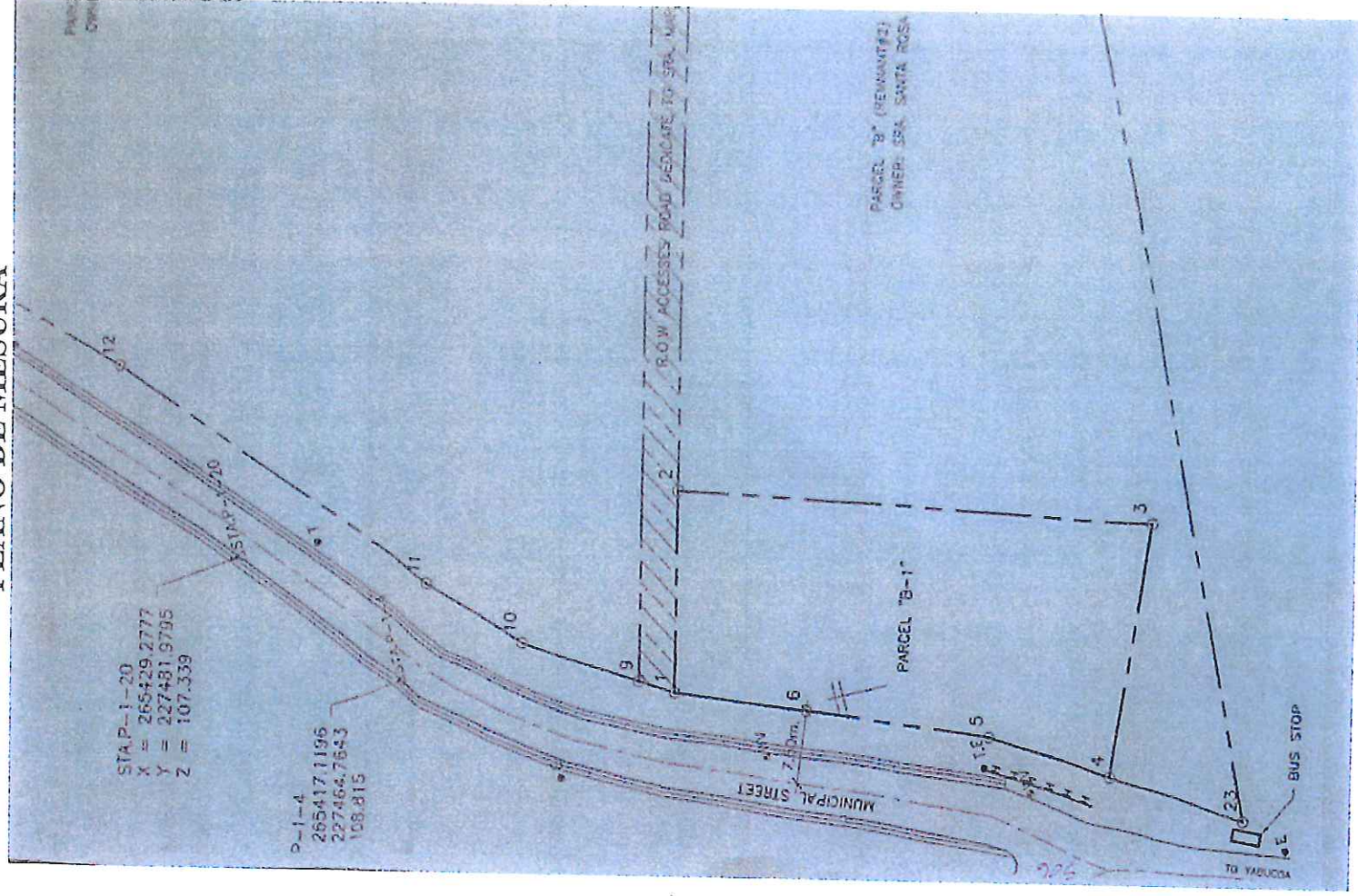
Estados: 107

Uso: Habitante (en

Residencial)

X - Áreas identificadas en el FIS de la comunidad como áreas de riesgo de inundación moderado o mínimo desde la fuente principal de inundaciones en el área.

PLANO DE MESURA



La parcela es de forma rectangular, con 46.00 metros de frente por 26 de fondo. La topografía es llana. El acceso es bueno, colinda de frente con la carretera estatal 906 y con carretera municipal que conduce a las parcelas Martínez de la comunidad.

La parcela va a ser segregada de la finca principal que tiene una cabida de 21, 145.50 metros cuadrados. El valor final de la parcela contempla el pleno dominio asumiendo que forma una finca independiente con todos sus usos, Legalmente permitidos, Físicamente Posible y Económicamente Viable.

No valoramos daños al remanente porque se está considerando la parcela como una finca independiente. La finca principal tiene acceso por el frente hacia la carretera municipal que va a las parcelas Martínez.

DEFINICION DE VALOR EN EL MERCADO Standards rules 2-2(a) v

Valor en el mercado según este informe, significa el precio más probable expresado en términos de dinero, que es el medio común de intercambio que la propiedad objeto de evaluación sería capaz de producir a la fecha de valoración si fuera expuesta a la venta en el mercado libre, bajo las condiciones imperantes de éste, siempre que el vendedor dispusiera de un tiempo razonable para conseguir un comprador voluntario y consiente de todos los usos a que la propiedad pueda ser dedicada en un futuro próximo o razonable cerca.

El concepto contempla los siguientes elementos:

1. El precio debe ser el más probable expresado en términos de dinero.
2. Se presume que la propiedad pueda ser expuesta a la venta en el mercado libre bajo las condiciones necesarias para lograr una venta justa.
3. Se debe disponer de un tiempo razonable para conseguir un comprador prudente y voluntario.
4. Es necesario que tanto el comprador como el vendedor estén enterados de todos los usos a que pueda dedicarse la propiedad.
5. El comprador, así como el vendedor, deben estar deseosos pero no obligados a realizar el negocio y estar libres de presión.

La acción conjunta de los referidos compradores y vendedores establece el valor en el mercado y ésta definición es la generalmente aceptada por los tratadistas en la materia.

MEJOR USO Y MÁS PRODUCTIVO
Standards Rules 2-2 (a) x

Es aquel uso entre todas las alternativas de explotación económica de un predio de terreno, que es físicamente posible, legalmente permisible y financieramente viable que produzca el mayor rendimiento de la tierra y por ende su óptimo valor.

Físicamente posible, quiere decir que ese predio, tiene necesariamente que adaptarse a ese mejor uso. Esta fase obliga al tasador a enfrentar ese mejor uso contra todas las características físicas, forma y naturaleza del suelo.

Legalmente permisible, obliga al tasador a que en su conclusión sobre el mejor uso del predio se asegure que dicho uso se permita dentro de los reglamentos de zonificación, reglamentos de construcción y que cumpla con los requisitos de otras agencias tales como; Calidad Ambiental, Bomberos, Salud, Recursos Naturales, etc.

Financieramente viable, es la condición mediante la cual el tasador analiza entre otros usos alternos del predio, cual es el que produce la utilidad máxima o rendimiento del terreno. En esta fase el tasador utiliza los principios de productividad sobrante, principio de balance y técnica residual.

El sujeto objeto de esta valoración consiste de un solar. De acuerdo al análisis del Vecindario, zonificación, uso de las propiedades colindantes, el mejor y más provechoso uso es, residencial.

**Alcance de la tasación
Standards Rules 2-2 (a) vii**

Este informe consiste en la valoración de un solar vacante de uso residencial, en el proceso haré lo siguiente.

1. Una inspección física de la propiedad.
2. Análisis de los récords públicos de la propiedad, tales como Contributivos, registro de la propiedad y algún documento público y privado sobre restricciones de las propiedades, si existieran.
3. Análisis del vecindario.
4. Análisis del mejor y más provechoso uso, que sea físicamente posible, financieramente viable y legalmente permisible.
5. Verificar documentos públicos para las ventas comparables. Verificar hasta donde sea posible la información de las ventas comparables ya sea con el vendedor, comprador o representante, hacer una inspección física de las ventas.
6. Preparar un informe narrativo que cumpla con los estándares que regulan la práctica de la profesión.

ENFOQUES DE VALORACIÓN

El valor de una propiedad se estima a base de uno o más de los tres enfoques de valoración, que son el enfoque de costos, enfoque de ingresos y el enfoque de mercado a ventas comparables.

ENFOQUE DE COSTOS

El Enfoque de Costos consiste en estimar el costo de reproducción nuevo de las mejoras, basándose en materiales similares como mano de obra, precios y técnicas de construcción actuales. Al producto obtenido se le deduce la depreciación observada, si alguna, y se le suma el valor de la tierra, estimado mediante el Enfoque de Mercado de Propiedades Comparables y cualquier otra mejora que contenga la propiedad.

Al estimar el costo de reproducción de un edificio se mide el área exterior de su perímetro y se multiplica por el factor de costo por pie cuadrado que aplica a estructuras similares.

ENFOQUE DE INGRESOS

El Enfoque de Ingresos es la teoría de valoración que afirma que el valor de una propiedad tiende a ser establecido por el rendimiento neto que ésta, es capaz de producirles a sus propietarios.

Al usarse este enfoque de valoración, al tasador le interesa el valor presente de los beneficios potenciales de la propiedad en el futuro. Este es medido generalmente por el ingreso neto que una persona bien informada puede esperar que una propiedad le produzca durante su vida económica.

ENFOQUE DE MERCADO O VENTAS COMPARABLES

El Enfoque de Comparación Directa de Ventas, es para establecer el valor de una propiedad, es probablemente la técnica de valoración más comprendida por el público en general, ya que la gente se familiariza con el mercado mientras busca vivienda y hacen comparaciones de valores y de las amenidades que exhiben las propiedades.

Mediante este enfoque se estima el valor de una propiedad, comparando la propiedad bajo estudio con propiedades parecidas que hayan sido transferidas en fechas contemporáneas. Se analizan las ventas y se hacen ajustes para compensar por fecha de venta, tamaño, topografía, localización, zonificación y otras facilidades que exhiban.

ENFOQUE UTILIZADO

En esta tasación utilizaré el Enfoque de Mercado, el Enfoque de Costo no aplica, no utilizo el enfoque de ingresos por que la propiedad no es generadora de rentas.

VENTAS COMPARABLES

COMPARABLE NUMERO 1

Bo. Montones Carr, 183 Km 18.4
Las Piedras, PR

Fecha de Venta 19/11/2015
Precio de venta \$50,000.00
Cabida 1,273.05 metros cuadrados Unitario por MC \$39.28
Vende Juan Delgado Hernández
Compra Irma O. Vargas Román
Datos Registrales Tomo 237, Folio 70, Finca 12552

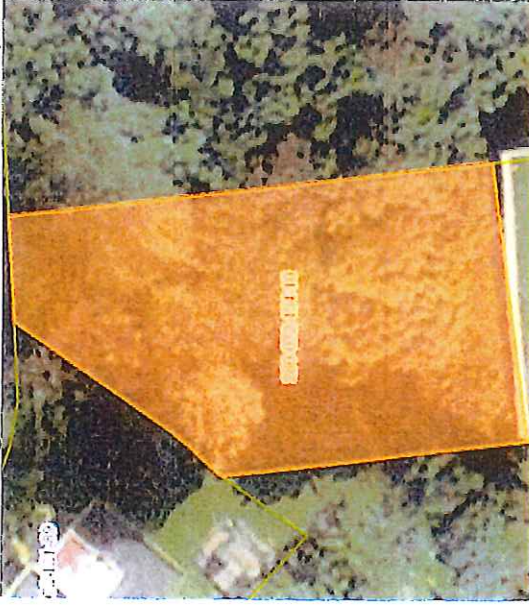


250-082-119-51
1 2500154617 V 230439 0008
Lote 18, 1590176, Com: 05, 15709300
Vend: Gacela | Cabdo
Crea: 11/09/1997
M: 11/09/1997
Luz: Faltas
Tasa:
Características Ambientales
Zona de Protección
Mapa de Vulnerabilidad
Riesgo:
Elev: 200.00
P&E: 2ndura (no)
Calificación y Clasificación de Suelo
Calificación del terreno en proceso. Favor de referirse al proceso de verificación.
Clasificación del terreno en proceso. Favor de referirse al proceso de verificación.
vigente.
Mapa de Vulnerador Las Piedras

COMPARABLE NUMERO 2

Bo. Tejas Carr. 921 Km 2.9
Las Piedras, PR

Fecha de Venta 23/2/2015
Precio de venta \$48,000.00
Cabida 1184.80 metros cuadrados Unitario por MC \$40.62
Vende Héctor Arroyo Burgos
Compra Diego Rivera Vázquez
Datos Registrales Tomo 204 , Folio 286, Finca 10806



Ubicación	200-072-454-10
Catastro	W 2302440099, W 2364908947
Correspondencia Cadena	(Lote) 18-16-17793, Lote) 45-1863748-15
Area de la Parcela	1184.80 M2
Municipio	Las Piedras
Barrio	Tejas
Características Ambientales	
España Inmuebles	
Parcela Inmuebles	7-00001265
Parcela	
Estado Inscripción	PAE2 (Prestación)
Calificación y Clasificación de Suelo	
Manifiestación	OT (Transferencia del predio en proceso, favor de referirse al mapa de calificación vigente).
Calificación	OT (Transferencia del predio en proceso, favor de referirse al mapa de calificación vigente).
Mapas de Calificación	Las Piedras

COMPARABLE NUMERO 3

Bo. Buena Vista Carr 923 Km 1.7
Humacao, PR

Fecha de Venta 14/8/2014
Precio de venta \$25,000.00
Cabida 970.01 metros cuadrados Unitario por MC \$25.77
Vende Helen Serran Medina
Compra Carlos Ortiz Collazo
Datos Registrales Tomo 40, Folio 425 , Finca 18,936



Ubicación	
Catastro	330-032-628-10
Coordenadas UTM	X: 266702.9547, Y: 230667.6367 (Lat: 18.1118814, Lon: -65.60303580) Ver Google Ver UTM
Casa (m ² , m.c.)	919.3113
Municipio	Humacao
Barrio	Buena Vista
Características Ambientales	
Zona Inundabilidad	N
Riesgo Inundabilidad	700.0016101
Riesgo Vay	
Suelo Geológico	C8C2 (75.7%), T9S (24.3%)
Calificación y Clasificación de Suelo	
Clasificación	Actualización del geodato en proceso, favor de referir a la mapa de calificación vigente.
Calificación	Actualización del geodato en proceso, favor de referir a la mapa de calificación vigente.
Mapas de Calificación	Humacao

LOCALIZACION DE LAS COMPARABLES



TABLA DE AJUSTE PARA EL SOLAR VACANTE ANTES

DESCRIPCION		COMPARABLE 1		COMPARABLE 2		COMPARABLE 3	
Dirección: Bo. Candelero Parc. B-1 Km 7.5		Lote B Bo. Montones Carr. 183		Bo. Tejas Carr. 921 Km 2.4		Bo. Buena Vista Carr. 923 Km 1.7	
Humacao, PR		Km 18.4 Las Piedras PR		Las Piedras, PR		Humacao, PR	
Precio venta			\$ 50,000.00		\$ 48,000.00		\$ 25,000.00
Unitario x MC	Solar vacante	\$ 39.28	\$ 50,000.00	\$ 40.62	\$ 48,000.00	\$ 25.77	\$ 25,000.00
Fuente de los datos		Puerto Rico Comp. Data		Puerto Rico Comp. Data		Registro de la Propiedad- CRIM	
Distancia del sujeto		8.47 millas Noroeste		6.40 millas Norte		2.30 millas Norte	
AJUSTES	DESCRIPCION	DESCRIPCION	AJ. +/-	DESCRIPCION	AJ. +/-	DESCRIPCION	AJ. +/-
Fecha		19/11/2015		23/2/2015		11/8/2014	
Localización	Regular	Igual	1.00	Igual	1.00	Igual	1.00
Cabida en mc	1,085.24	1,273.05	1.00	1,181.800	1.00	970.010	1.00
Acceso	Regular	Regular	1.00	Igual	1.00	Igual	1.00
Topografía	Llana	Llana	1.00	Llana	1.00	Llana	1.00
Condicion	Regular	Regular	1.00	Regular	1.00		1.00
Núm. Catastro	353-000-005-37	279-037-421-02		280-072-454-10		330-032-628-10	
Ajustes netos			\$ 1.00		\$ 1.00		\$ 1.00
Valor ajustado			\$ 39.28		\$ 40.62		\$ 25.77
Valor del Sujeto			\$ 42,623.57		\$ 44,078.06		27,969.78
	Average		\$ 35.22	Median	39.28		

Para determinar el valor del terreno vacante, utilizo ventas comparables del vecindario inmediato al sujeto o parecidos, en mi opinión son un buen indicativo de valor. Las ventas ajustadas muestran unitarios por metros cuadrados de terreno entre \$25.77 a \$40.62. Considerando las comparables puedo establecer un unitario de \$30.00 por metro cuadrado para el sujeto. Utilizo ventas comparables ocurridas hace más de un año por falta de información de ventas recientes. El valor del Sujeto por el Enfoque de Ventas Comparables es igual a \$1,085.24 mc @ \$30.00 igual a \$32,557.16.

REDONDEADO A \$33,000.00

CONCLUSION FINAL

Al reconciliar la data en un informe de valoración el tasador comienza su verificación y análisis de la data estudiada desde el primer paso del proceso de tasación. En esta reconciliación se toma en consideración la cantidad y confiabilidad de la data obtenida y presentada en el informe, así como también los cálculos y ajustes matemáticos efectuados.

He desarrollado los Enfoques de Mercado para valorar el terreno vacante, el enfoque de costo no aplica, no utilicé el enfoque de Ingreso porque la propiedad no es generadoras de rentas.

El valor de la propiedad objeto de este informe es de:

\$33,000.00
(Treinta y Tres Mil Dólares)

CERTIFICACION
Standards rules 2-2(a) xii

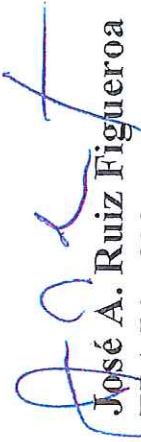
Yo José A. Ruiz Figueroa, certifico que personalmente inspeccioné la propiedad objeto de valoración. Según mi mejor saber y entender, los hechos expresados en este informe y las conclusiones que de ellos emanan son correctos y quedan condicionados solo por las presunciones y circunstancias detalladas específicamente en otras partes o secciones del informe.

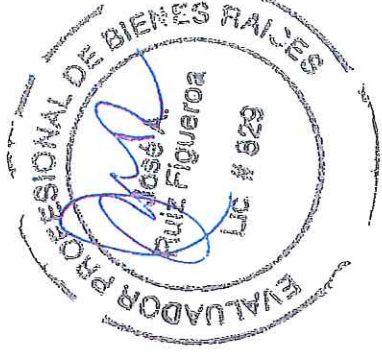
Certifico que no existe interés o perjuicio a favor o en contra de las partes en él concernidas.

El informe identifica cualquier circunstancia que de alguna forma pueda condicionar los análisis, opiniones y conclusiones contenidas en el mismo.

En el desarrollo de la valoración, así como en la preparación de este informe, en los análisis, opiniones y conclusiones en el contenido del mismo se han seguido las Reglas Uniformes de la Práctica Profesional de Tasación.

**Y para que así conste, firmo la presente certificación en
Las Piedras, Puerto Rico a 21 de marzo de 2016**


José A. Ruiz Figueroa
EPA Lic. 829
MIE # 334



CUALIFICACIONES DEL TASADOR

JOSE A. RUIZ FIGUEROA
EVALUADOR PROFESIONAL DE
BIENES RAICES, LIC. 829
TEL. (787)733-7363
Cel. (787) 313-0686
Email jarf44@hotmail.com

PREPARACION ACADEMICA

Graduado de la Universidad del Turabo con un bachillerato en administración de empresas con concentración en contabilidad.

CURSOS EN TASACION

1. Julio de 1993 : Tasación de Bienes Raíces
Colegio de Ingenieros
2. Septiembre de 1993 : Matemática para Tasadores --
Colegio de Ingenieros.
3. Septiembre de 1993 : Tasación de Propiedades que
Generan Renta - Colegio de
Ingenieros.
4. Junio de 1995 : Valoración de Derechos Reales-
Instituto de Evaluadores
5. Junio de 1996 : Capitalización de Ingresos --
Instituto de Evaluadores.
6. Julio de 1996 : Expropiación Forzosa - Instituto de
Evaluadores

7. Mayo de 2000 : Ética para Tasadores - Instituto de Evaluadores.
8. Octubre de 2001 : Tasación para FHA - Instituto de Evaluadores
9. Agosto de 2002 : Tasación de Residencias – UPR- Río Piedras
10. Septiembre de 2003 : Tasación de Solares y Fincas – UPR- Bayamón
11. Mayo de 2004 : Estándares Uniformes en la Práctica de la Profesión - Instituto de Evaluadores
12. Noviembre de 2006 : Residencial Site Valuation & Cost Approach – UPR
13. Agosto de 2007 : Leyes y Reglamentos en la Valoración de Bienes Raíces- Instituto de Evaluadores
14. Febrero de 2008 : Statistic, Modeling and Finance- UPR
15. Marzo de 2008 : Estándares Uniformes en la Práctica de la Profesión – Instituto de Evaluadores (Update Course)
16. marzo de 2010 : Estándares Uniformes en la Práctica de la Profesión – Instituto de Evaluadores (Update Course)
17. Febrero de 2012 : Sales Comparison & Income Approaches - Instituto de Evaluadores

18. Marzo de 2012 : Leyes y Reglamentos- Instituto de Evaluadores
19. Abril de 2014 : USPAP Update- Instituto de Evaluadores

SEMINARIOS

1. Diciembre de 2000. :Manejo del Estrés para los Tasadores – Instituto de Evaluadores de P. R.
2. Marzo de 2000 : Tasación de Condominios- Instituto de Evaluadores de P. R.
3. Mayo de 2001 : Requerimientos Mínimos de USPA en Informes de Tasación Instituto de Evaluadores de P.R
4. Junio de 2003 : Aspectos Legales que Afectan la Valoración de Bienes Raíces Instituto de Evaluadores de P. R.
5. Octubre de 2003 : Tasación de Solares y Fincas- UPR
6. Abril de 2004 : Las Violaciones más Significativas de los Estándares de Ética en la Preparación de Informes Valorativos y sus Posibles Consecuencias – Instituto de Evaluadores de P. R.
7. Junio de 2004 : Estimado de Costo usando el Manual de Marshall Swift – Instituto de Evaluadores

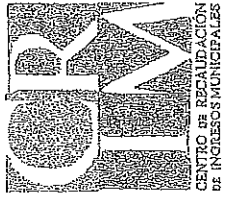
8. Junio de 2004 : Professional Appraisal Practice and Advisory Opinion – Instituto de Evaluadores de P. R
9. Febrero de 2005 : Elementos Esenciales en El Análisis del “Site” o Terreno Instituto de Evaluadores
10. Mayo de 2005 : El Tasador como Testigo Experto en Casos Judiciales – Instituto de Evaluadores
11. Octubre 2005 : USPAP National Course (update)- Instituto de Evaluadores
12. Agosto 2010 : USPAP National Course (update)- Instituto de Evaluadores
13. Octubre 2010 : Regionalización y Plan de uso de terrenos – Instituto de evaluadores
14. Agosto de 2010 : Ley de Reforma Financiera- Instituto de Evaluadores
14. Febrero de 2011 : USPAP National Course (update)- Instituto de Evaluadores
14. Febrero de 2012 : USPAP National Course (update)- Instituto de Evaluadores
15. Abril 2014 : Update- Planilla de Tasación- Instituto de Evaluadores
16. Septiembre de 2014 : Valoración de Servidumbres- Instituto de Evaluadores

17. Marzo de 2015 : Understanding and Using Comparable Transactions- Instituto de Evaluadores de PR
18. Junio de 2015 : USPAP National Course (update)- Instituto de Evaluadores
- 19: Junio de 2015 : Supervising the Trainee Appraiser- Instituto de Evaluadores
20. Agosto de 2015 : Leyes y Reglamentos – Instituto de Evaluadores
21. Septiembre de 2015 : El Impacto del IVU en la profesión del Evaluador de Bienes Raíces – Instituto de Evaluadores
22. Octubre de 2015 : Tasación de Bienes Inmuebles Comerciales en Puerto Rico – Universidad Interamericana

EXPERIENCIA DE TRABAJO

1. De 1995 al 1999, Ayudante de Tasador.
2. De 2000 al presente, Tasador Independiente.
3. De 1981 a diciembre de 2012, Auditor en contribuciones- Departamento de Hacienda.

**MIEMBRO DEL INSTITUTO DE EVALUADORES DE PUERTO RICO-
MIE 334**



14 de junio de 2016

Hon. Marcelo Trujillo Parisse
Alcalde
Municipio de Humacao
PO Box 178
Humacao, P.R. 00661

Honorable Alcalde:

Hemos revisado a petición de su Municipio, el Informe de Valoración preparado por el Tasador José A. Ruiz Figueroa, Licencia Número 829 EPA, sobre una propiedad localizada en la Parcela B-1, Carretera 906 Km 7.5, del Barrio Candeleiro Abajo, en Humacao, con una cabida de 1,085.2386 metros cuadrados, la cual pertenece a la Sra. Santa Lydia Rosa Laborde.

El informe ha sido revisado conforme a las Normas y Procedimientos requeridos por la Agencia, los cuales están de acuerdo con las Reglas Uniformes de la Práctica Profesional de la Tasación (USPAP) redactadas por el Appraisal Standard Board.

La propiedad antes mencionada se valoró efectiva al 10 de octubre de 2015, por la cantidad de **\$33,000.00 (TREINTA Y TRES MIL DOLARES)**.

Certificamos que el Informe de Valoración preparado por el Tasador José A. Ruiz Figueroa sobre la propiedad antes mencionada, tiene el endoso de esta Agencia.

Cordialmente,

Rubén Ocasio Vázquez
Supervisor
Unidad de Bienes Raíces

Luis G. Febus Rodríguez
Subdirector Ejecutivo
Servicios Operacionales

TASADOR

José A. Ruiz Figueroa
Tel. 787-733-7363/Cel. 787-313-0686
Email jarf44@hotmail.com

28 de marzo de 2016

CRIM-Oficina de Bienes Raisés
P/C Licenciado Eli Galarza

Re: Tasación propiedad Bo. Candelero Abajo B-1, Humacao PR

Señores, en octubre de 2015 realice una tasación de un predio de terreno vacante con una cabida de 1,085.2386 metros cuadrados, localizado en el barrio Candelero Abajo Parcela B-1 del municipio de Humacao. La parcela forma parte de una finca de 21,166.7302 metros cuadrados igual a 5.58 cuerdas de terreno que pertenecen a la Sra. Santa Lydia Rosa Laborda. El uso de la tasación era estimar el valor en el mercado del predio de terreno para compensar a la Sra. Santa Lydia por la adquisición del predio por parte del municipio de Humacao para un proyecto de Sistema Sanitario. La parcela se valoró como parte de la finca principal más daños al remanente, para un total de \$15,000.00 (\$4,400.00 valor de la parcela y \$10,600.00 daños al remanente).

Respetuosamente solicito se descarte ese informe ya que estoy sometiendo un nuevo informe de valor en donde considero el predio a ser adquirido como una finca independiente con todos sus usos legalmente permitido, físicamente posible y económicamente viable.

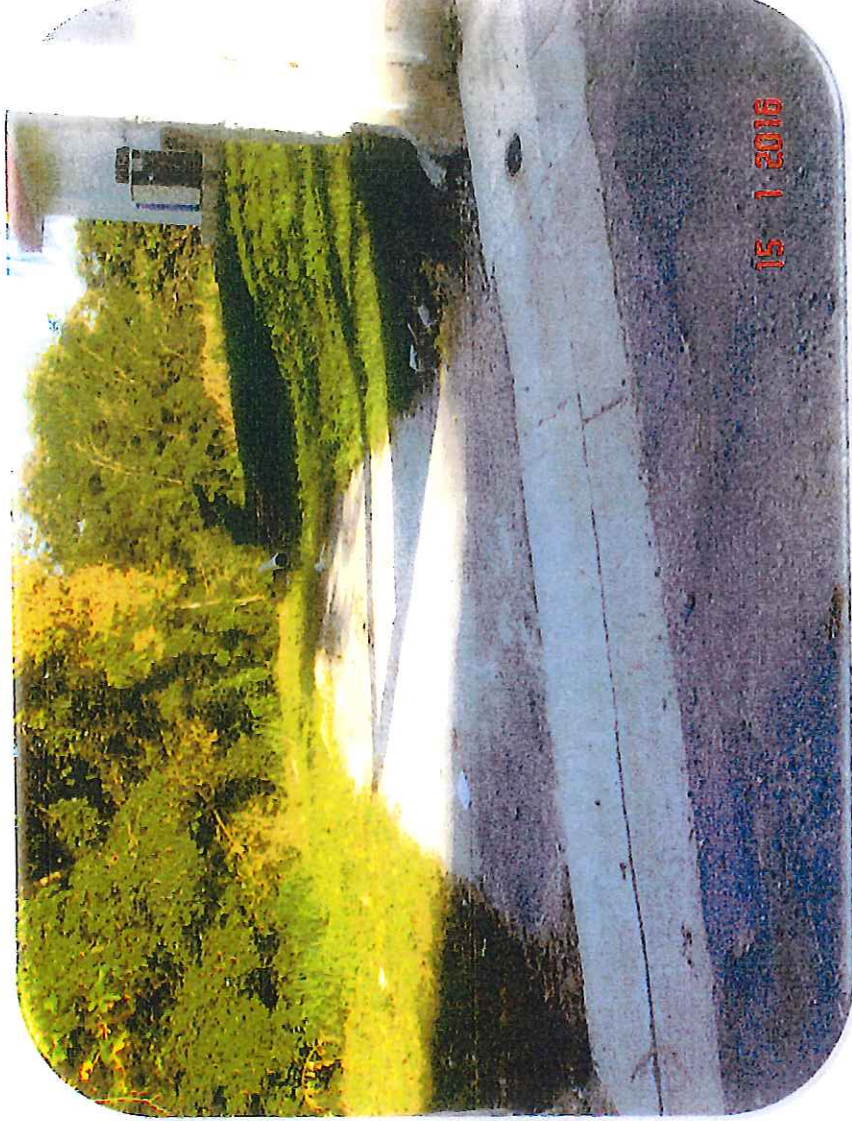
Cordialmente,

Jose A. Ruiz Figueroa
Tasador Lic. 829



TASADOR

José A. Ruiz Figueroa
Tel. 787-733-7363/Cel. 787-313-0686
Email jarf44@hotmail.com



INFORME DE VALOR
DE UNA PROPIEDAD LOCALIZADA EN
BARRIO CANDELEIRO ABAJO CARR. 906 KM 7.5
PARCELA # 67
HUMACAO, PUERTO RICO

SOMETIDO A
MUNICIPIO DE HUMACAO
P/C LICENCIADO ELI GALARZA

POR
JOSE A. RUIZ FIGUEROA
TASADOR
LIC. # 829
MIE # 334

PAG.

PARTE I

CARTA DE TRÁMITE	1
CONDICIONES CONTINGENTES Y LIMITANTES	2
DATOS SOBRESALIENTES	3
LOCALIZACION	4
FOTOS DEL SUJETO	5-8
FOTOS ACCESO CARR	9

PARTE II

USUARIO DEL INFORME	10
PROPOSITO DE LA TASACION	10
FUNCION DE LA TASACION	10
FECHA DE EFECTIVIDAD	10
DERECHOS A VALORARSE	10
PERIODO DE MERCADO	10

PARTE III

DESCRIPCION LEGAL	11
DESCRIPCION FISICA DEL TERRENO	12

PARTE IV

DEFINICION VALOR EN EL MERCADO	13
MEJOR USO	14-15
ALCANCE DE LA TASACION	16
ANALISIS DEL VECINDARIO	17

PARTE V

ENFOQUES DE VALORACION	18-19
VENTAS COMPARABLES	20-22
TABLA DE AJUSTE ANTES	23

PARTE VI

CONCLUSION FINAL	24
CERTIFICACION	25
CUALIFICACION DEL TASADOR	26-30

30 de enero de 2016

Para: Municipio de Humacao
P/C Lcdo Eli Galarza Rivera

Asunto: Tasación en pleno Dominio y en Usufructo de una propiedad a ser adquirida por el municipio de Humacao localizado en el Bo. Candelero Abajo Parcela # 67 del municipio de Humacao, Puerto Rico.

Señores:

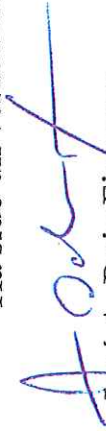
Correspondiendo a la encomienda de estimar el valor en el mercado de la propiedad en referencia, procedí a realizar la debida inspección de la misma y de su vecindario inmediato. Luego de un cuidadoso estudio de todos los factores que afectan el valor en el mercado de las Bienes Raíces y de analizar toda la información disponible, he llegado a la conclusión que al día 15 de enero de 2016, el valor en el mercado de la propiedad es de:

Valor en pleno Dominio	\$4,700.00
Valor del Usufructo	\$3,760.00

Los datos que sostienen esta conclusión de valor se encuentran en las siguientes páginas de este Informe de Valor (**Appraisal Report**), **regla 2-2(a)** y está sujeta a las **condiciones contingentes y limitantes** que se enumeran en las próximas páginas. Para el valor del Usufructo usamos la regla der CRIM de 80% para el Usufructuario y 20% para el dueño de la propiedad. No hay daños al remanente, porque es ríscoso y no tiene otro uso que no sea la siembra de plantas o crianza de animales domésticos.

Cualquier pregunta con relación a este informe, será atendida con mucho gusto.

Ha sido un verdadero placer servirle.


José A. Ruiz Figueroa
Evaluador Profesional Autorizado
Lic. # 829



CONDICIONES CONTINGENTES Y LIMITANTES

1. Que he examinado personalmente la propiedad.
2. Que no tengo interés personal alguno, presente o futuro en la propiedad.
3. Que de acuerdo a mi mejor entender y saber, todos los datos son verdaderos.
4. Que no he omitido voluntariamente hechos o datos algunos que puedan perjudicar, modificar o enmendar las conclusiones de este informe.
5. Que presumo que los títulos de la propiedad sean legales y negociables.
6. Que no asumo responsabilidad por cuestiones legales relativas a la propiedad tasada.
7. Que este informe es de carácter confidencial.
8. Que los honorarios por el presente estudio no son en forma alguna contingentes con la valoración ni con ninguna consideración que no sea la entrega de este informe.
9. Que este informe está preparado de acuerdo a los parámetros establecidos por el Instituto de Evaluadores de Puerto Rico y los estándares uniformes de la práctica profesional de la valoración.
10. Que la entrega de este informe no autoriza su publicación.
11. Que la preparación de este informe no conlleva comparecencia a corte o vistas administrativas, las cuales serían negociadas separadamente.
12. Este informe no podrá ser utilizado para fines de una transacción de préstamo hipotecario.
13. Este Informe de Valor esta presentado siguiendo las reglas uniforme de USPA 2-2(a) (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice).

DATOS SOBRESALIENTES

PARA : MUNICIPIO DE HUMACAO
P/C LCDO ELI GALARZA

DUEÑO DE LA PROPIEDAD : DEPARTAMENTO DE VIVIENDA

: SRA. MIGDALIA CASTRO
MARTINEZ, TIENE EL
USUFRUCTO DE LA PARCELA POR
UN PERIODO INDETERMINADO

LOCALIZACION : BARRIO CANDELERO ABAJO
PARC. MARTINEZ CALLE 2 3 67
CARR. 906 KM 7.5 HUMACAO PR

TIPO DE PROPIEDAD : SOLAR DE USO RESIDENCIAL
CON UNA CABIDA DE 618.63 MC
IGUAL A 0.1574 CUERDAS DE
TERRENO. DE ESTA PARCELA EL
MUNICIPIO DE HUMACAO VA A
AQUIRIR PARA SERVIDUMBRE
155.0577 MC COMO PARTE
DEL PROYECTO DEL SISTEMA
SANITARIO DE LAS PARCELAS
MARTINEZ

FECHA DEL INFORME : 30 DE ENERO DE 2016

FECHA DE EFECTIVIDAD : 15 DE ENERO DE 2016

PREPARADO POR : JOSE A. RUIZ FIGUEROA
EVALUADOR PROFESIONAL
AUTORIZADO, LIC. # 829

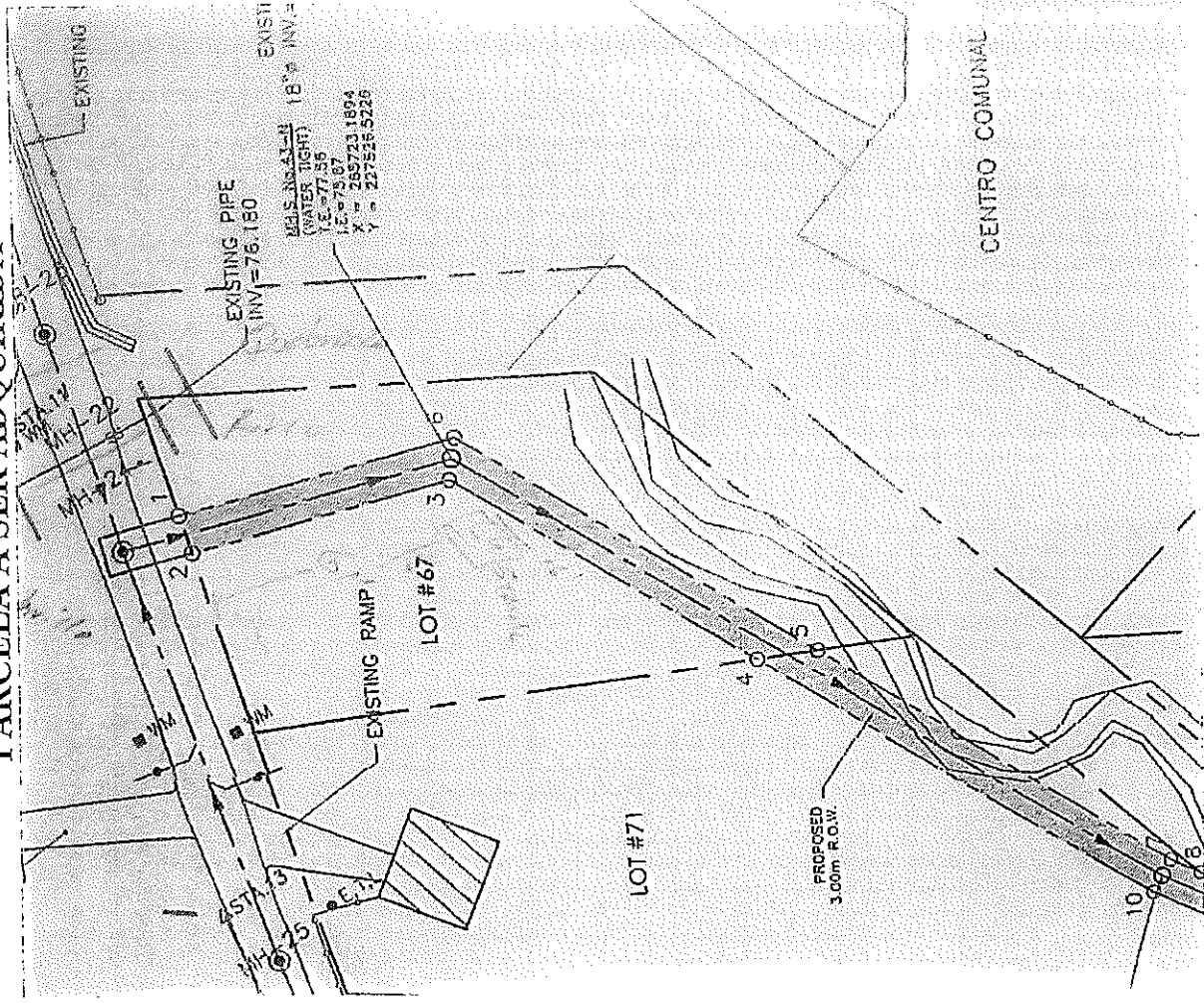
MAPA LOCALIZACION

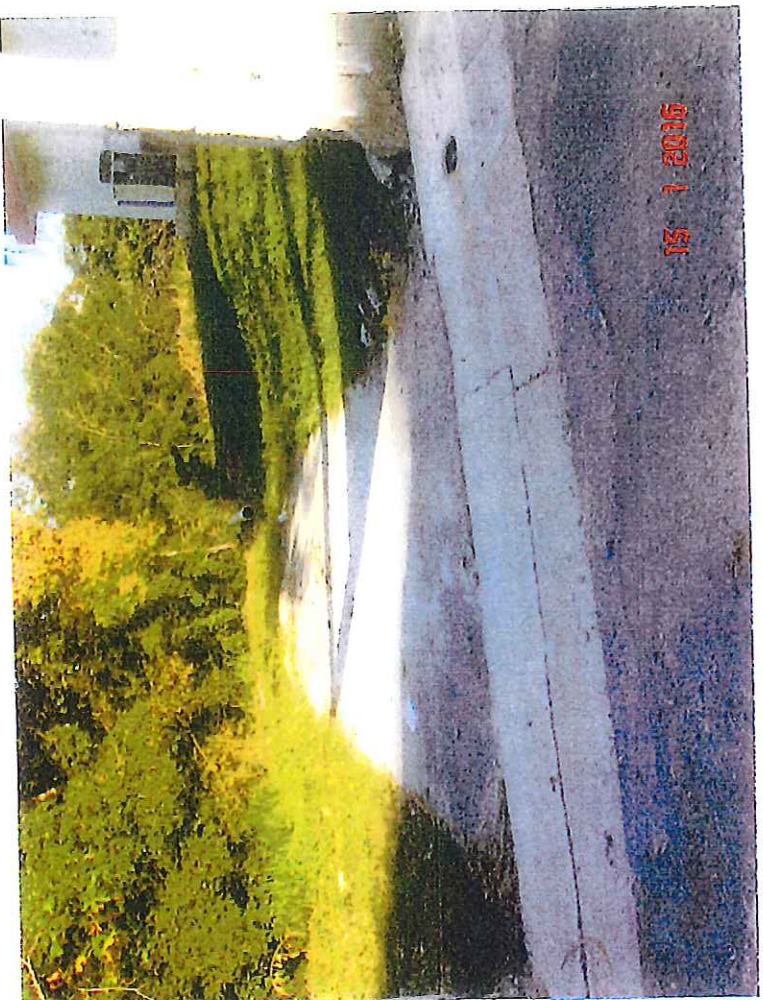


W37N 06000
Y0285600

FOTOS DEL SUJETO

PARCELA A SER ADQUIRIDA



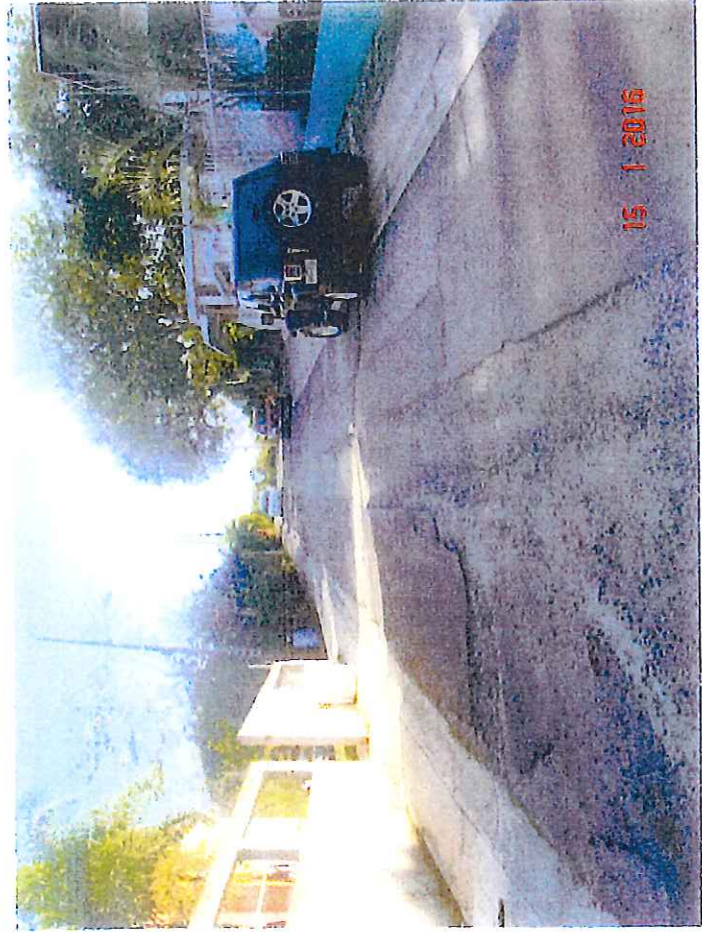
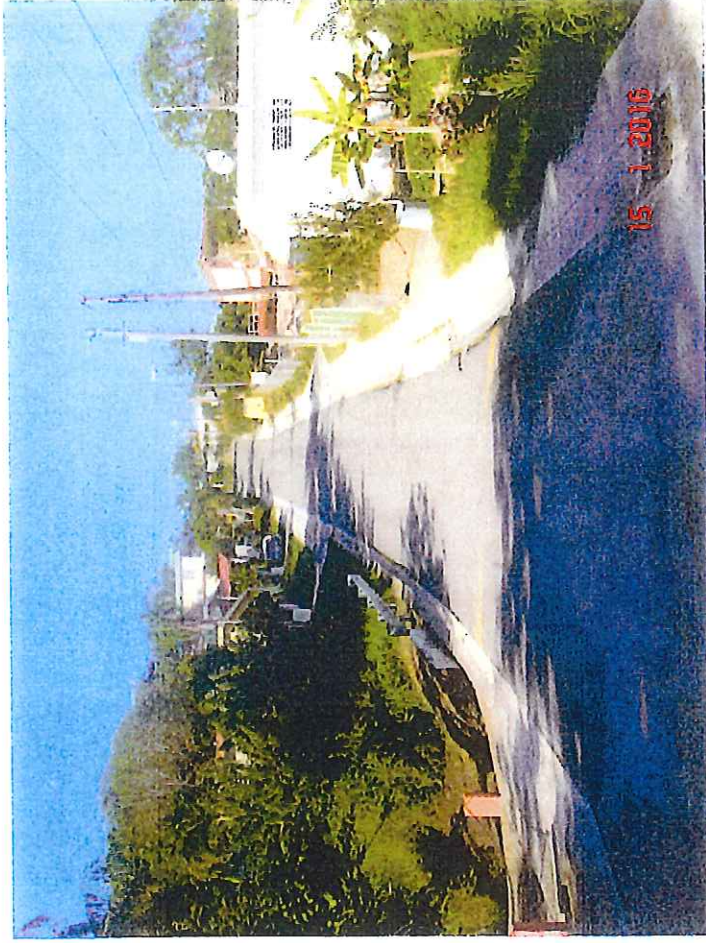


FINCA PRINCIPAL





ACCESO A LA PARCELA



IDENTIFICACION DEL USUARIO DE ESTE INFORME

Se identifica como la(s) persona(s) que tendrá(n) conocimiento y control de este informe al Municipio de Humacao p/c del Licenciado Eli Galarza Rivera.

USO DE LA TASACION

Standards Rules 2-2 b v

Este Informe de Valoración se realiza con el propósito de estimar el valor en el mercado de una parcela de terreno de 155.0577 metros cuadrados a ser adquirida por el municipio de Humacao para servidumbre de paso en la instalación de tubería como parte del proyecto de construcción del sistema Sanitario para las parcelas Martínez del municipio de Humacao.

FUNCION DE LA TASACION

Standards Rules 2-2 b ii

La función primordial de esta tasación es orientar a las partes con interés sobre el **Valor Razonable en el Mercado** de la propiedad objeto de evaluación en pleno dominio y en usufructo, para compensar a la dueña del terreno por la adquisición del predio de terreno.

FECHA DE EFECTIVIDAD

Standards rules 2-2 b vi

La fecha de efectividad de esta tasación es el 15 de enero de 2016, fecha en que se inspecciono la propiedad.

DERECHOS A VALORARSE

Standards rules 2-2(b) iv

Este informe contempla dos valores, el valor absoluto de la propiedad en pleno dominio , libre de cargos y gravámenes y el valor de usufructo.

PERIODO DE MERCADO

El tiempo que tarda vender una propiedad luego de ponerse en el mercado para la venta, en el caso que nos ocupa, es de +/- un año.

DESCRIPCION LEGAL DEL TERRENO

ESTADOS UNIDOS ASOCIADOS PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
MEMORIAL DE VIVIENDAS Y MUJERAS DE VIVIENDAS

CONTRATO DE LICENCIAMIENTO
COMPARTEEN

---DE LA PRIMERA PARTE: El Contrato Libre Asociado de Puerto Rico, representado en este acto por la Secretaría de la Vivienda de Puerto Rico, JEAN ELIANA RODRIGUES, quien a su vez está representada por el Director Ejecutivo de la Administración de Desarrollo y Mejoramiento de Viviendas del Departamento de la Vivienda, la señora JULIA LORENA HERNANDEZ, quien a su vez está representada por el Director Regional

---DE LA SEGUNDA PARTE: DOÑA MARGALITA CASTRO MARTINEZ, DE SEGURO SOCIAL NUMERO 585-13-4005, MAYOR DE EDAD, SOLTERA, PROPIETARIA Y VEJUNA DE HUMACAO, PUERTO RICO

---PRIMERO: Que la Administración de Desarrollo y Mejoramiento de Viviendas establecida en la Ley Núm. 67 de 1965 (Ley de Desempeño) de la Ley Núm. 11 de abril de 1965 (Ley de la Segunda Parte) sea descrita en su totalidad en la manera que sigue a continuación:

---SEGUNDO: La Administración de Desarrollo y Mejoramiento de Viviendas le concede el usufructo de la parcela número 67 al compareciente de la SEGUNDA PARTE para descrita en su totalidad en la manera que sigue a continuación:

---TERCERO: El usufructo consiste en el uso y disfrute del predio de terreno mencionado en el inciso anterior, se concede bajo las siguientes:

---a) Por un período indeterminado, reservándose la Administración el derecho de acabar este contrato por violación de las normas que este artículo se refiere, previa notificación de carta de advertencia de multa al usufructuario (a) con treinta (30) días de anticipación a la fecha de

CLAUDELLAS Y COMPLETOS

1 2 2016

DESCRIPCION FISICA DEL TERRENO



Ubicación	354-031-500-01
Catálogo	XZ 199902.F001.v.127104.0061
Coordenadas UTM	(Lat: 18.08201907, Lon: -85.51091207) San José (Yalco)
Área Parcela, m ²	207.5545
Municipio	Montecó
Barrio	Barrión Elajo
Características Ambientales	
Zona Inmigrabilidad	
Parcela Inmigrabilidad	7000000000
Parcela No. 7	
Estado Parcela	CDC2-Caróleno Isant
Calificación y Clasificación de Suelo	
Clasificación	Definición del pedregal en proceso, favor de referirse al mapa de calificación 1.2.1.1.1.1
Calificación	Calificación del pedregal en proceso, favor de referirse al mapa de calificación 1.2.1.1.1.1
Usos de Calificación	Montecó ver
Diferencia Subgrupos	en 0.01.1.1
Zona Pluviométrica	
Elevación Pluviométrica	
Reglamento Aplicado	* Zonas de Interés Turístico Incorporado en Reglamento Carátula
Vigencia de Decreto de	04.03.2003
Calificación	
Status FOR	Montecó Montecó con Ceratúla y
Uso E. vigente (en proceso de validación)	
Parcelas	Parcela 01.01.1.1

X - Áreas identificadas en el FIS de la comunidad como áreas de riesgo de inundación moderado o mínimo desde la fuente principal de inundaciones en el área.

DEFINICION DE VALOR EN EL MERCADO

Valor en el mercado según este informe, significa el precio más probable expresado en términos de dinero, que es el medio común de intercambio que la propiedad objeto de evaluación sería capaz de producir a la fecha de valoración si fuera expuesta a la venta en el mercado libre, bajo las condiciones imperantes de éste, siempre que el vendedor dispusiera de un tiempo razonable para conseguir un comprador voluntario y consiente de todos los usos a que la propiedad pueda ser dedicada en un futuro próximo o razonable cerca.

El concepto contempla los siguientes elementos:

1. El precio debe ser el más probable expresado en términos de dinero.
2. Se presume que la propiedad pueda ser expuesta a la venta en el mercado libre bajo las condiciones necesarias para lograr una venta justa.
3. Se debe disponer de un tiempo razonable para conseguir un comprador prudente y voluntario.
4. Es necesario que tanto el comprador como el vendedor estén enterados de todos los usos a que pueda dedicarse la propiedad.
5. El comprador, así como el vendedor, deben estar deseosos pero no obligados a realizar el negocio y estar libres de presión.

La acción conjunta de los referidos compradores y vendedores establece el valor en el mercado y ésta definición es la generalmente aceptada por los tratadistas en la materia.

MEJOR USO Y MÁS PRODUCTIVO Standards Rules 2-2 (b) x

Es aquel uso entre todas las alternativas de explotación económica de un predio de terreno, que es físicamente posible, legalmente permisible y financieramente viable que produzca el mayor rendimiento de la tierra y por ende su óptimo valor.

Físicamente posible, quiere decir que ese predio, tiene necesariamente que adaptarse a ese mejor uso. Esta fase obliga al tasador a enfrentar ese mejor uso contra todas las características físicas, forma y naturaleza del suelo.

Legalmente permisible, obliga al tasador a que en su conclusión sobre el mejor uso del predio se asegure que dicho uso se permita dentro de los reglamentos de zonificación, reglamentos de construcción y que cumpla con los requisitos de otras agencias tales como; Calidad Ambiental, Bomberos, Salud, Recursos Naturales, etc.

Financieramente viable, es la condición mediante la cual el tasador analiza entre otros usos alternos del predio, cual es el que produce la utilidad máxima o rendimiento del terreno. En esta fase el tasador utiliza los principios de productividad sobrante, principio de balance y técnica residual.

El sujeto objeto de esta valoración consiste de un solar. De acuerdo al análisis del Vecindario, zonificación, uso de las propiedades colindantes, el mejor y más provechoso uso es, residencial.

**Alcance de la tasación
Standards Rules 2-2 (b) vii**

Este informe consiste en la valoración de un solar vacante de uso residencial, en el proceso haré lo siguiente.

1. Una inspección física de la propiedad.
2. Análisis de los récords públicos de la propiedad, tales como Contributivos, registro de la propiedad y algún documento público y privado sobre restricciones de las propiedades, si existieran.
3. Análisis del vecindario.
4. Análisis del mejor y más provechoso uso, que sea físicamente posible, financieramente viable y legalmente permisible.
5. Verificar documentos públicos para las ventas comparables. Verificar hasta donde sea posible la información de las ventas comparables ya sea con el vendedor, comprador o representante, hacer una inspección física de las ventas.
6. Preparar un informe narrativo que cumpla con los estándares que regulan la práctica de la profesión.

ANÁLISIS DEL VECINDARIO



La propiedad a valorarse está localizada en la zona rural del municipio

de Humacao. El área donde ubica el sujeto las propiedades son de uso residencial.

La edad promedio de las residencias están entre nuevas y 30 años, el valor fluctúa entre \$65,000.00 y 150,000.00.

El acceso es por la carretera estatal número 906, el solar está localizado frente a la Calle 2 de las parcelas. El área cuenta con todas las facilidades que provee el municipio tales como electricidad, agua potable, alcantarillado, teléfono y recogido de basura y servicio de transportación en guagua pública.

No observamos factores externos que puedan afectar el mercado de Bienes Raíces en el área.

ENFOQUES DE VALORACIÓN

El valor de una propiedad se estima a base de uno o más de los tres enfoques de valoración, que son el enfoque de costos, enfoque de ingresos y el enfoque de mercado a ventas comparables.

ENFOQUE DE COSTOS

El Enfoque de Costos consiste en estimar el costo de reproducción nuevo de las mejoras, basándose en materiales similares como mano de obra, precios y técnicas de construcción actuales. Al producto obtenido se le deduce la depreciación observada, si alguna, y se le suma el valor de la tierra, estimado mediante el Enfoque de Mercado de Propiedades Comparables y cualquier otra mejora que contenga la propiedad.

Al estimar el costo de reproducción de un edificio se mide el área exterior de su perímetro y se multiplica por el factor de costo por pie cuadrado que aplica a estructuras similares.

ENFOQUE DE INGRESOS

El Enfoque de Ingresos es la teoría de valoración que afirma que el valor de una propiedad tiende a ser establecido por el rendimiento neto que ésta, es capaz de producirles a sus propietarios.

Al usarse este enfoque de valoración, al tasador le interesa el valor presente de los beneficios potenciales de la propiedad en el futuro. Este es medido generalmente por el ingreso neto que una persona bien informada puede esperar que una propiedad le produzca durante su vida económica.

ENFOQUE DE MERCADO O VENTAS COMPARABLES

El Enfoque de Comparación Directa de Ventas, es para establecer el valor de una propiedad, es probablemente la técnica de valoración más comprendida por el público en general, ya que la gente se familiariza con el mercado mientras busca vivienda y hacen comparaciones de valores y de las amenidades que exhiben las propiedades.

Mediante este enfoque se estima el valor de una propiedad, comparando la propiedad bajo estudio con propiedades parecidas que hayan sido transferidas en fechas contemporáneas. Se analizan las ventas y se hacen ajustes para compensar por fecha de venta, tamaño, topografía, localización, zonificación y otras facilidades que exhiban.

ENFOQUE UTILIZADO

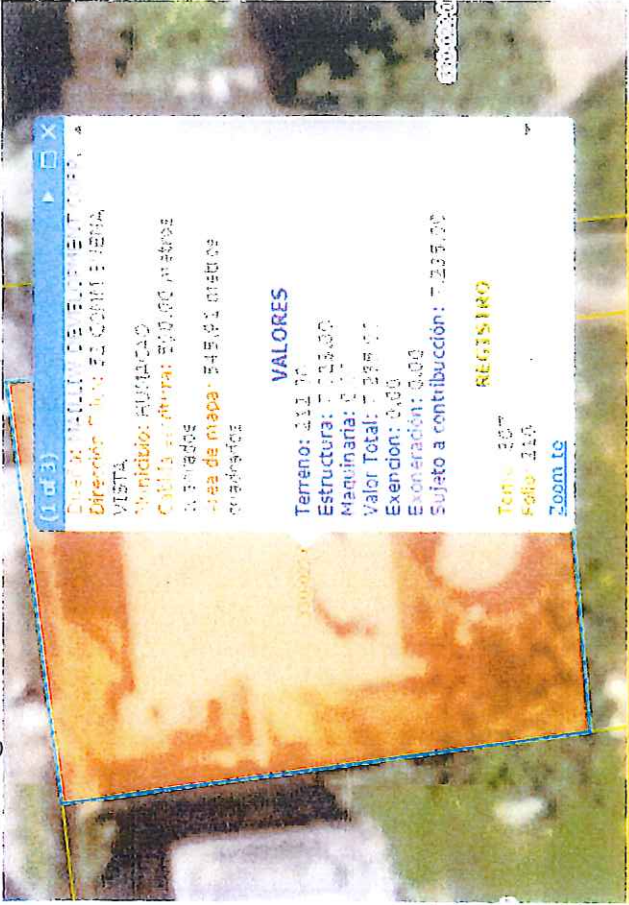
En esta tasación utilizaré el Enfoque de Mercado, el Enfoque de Costo no aplica, no utilizo el enfoque de ingresos por que la propiedad no es generadora de rentas.

VENTAS COMPARABLES

COMPARABLE NUMERO 1

Bo. Buena Vista C/4 Lote 52
Humacao, PR

Fecha de Venta 24/9/2015
Cabida 500.00 metros cuadrados
Precio de venta \$55,000.00
Valor del terreno \$14,365.00 igual a \$28.73 x mc
Vende Marcelina Rivera
Compra Mailliw Development
Datos Registrales Tomo 307, Folio 210, Finca 12,519



Ubicación	
Catastro	330-022-004-10
Coordenadas Nad83	X: 267053.5617, Y: 231316.5238 (Lat: 18.11523015, Lon: -65.79976848) Ver: Google Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	490.46
Municipio	Humacao
Barrio	Buena Vista
Características Ambientales	
Zona Inundabilidad	
Panel Inundabilidad	
Floodway	
Suelo Geológico	SNS (Soil not surveyed)

COMPARABLE NUMERO 2

Comm. Pepita López C/3 Lote 4
Humacao, PR

Fecha de Venta 20/3/2015
Cabida 796.00 mc
Precio de venta \$95,000.00
Valor del Terreno \$27,609.00 igual a \$34.68 x mc
Vende Carmen A. Morales Morales
Compra Angela M. Flecha Flecha
Datos Registrales Tomo , Folio , Finca



COMPARABLE NUMERO 3

**Bo. Buena Vista C/López Vellón 1-D
Humacao, PR**

Fecha de Venta 30/6/2015
Cabida 614.00 metros cuadrads
Precio de venta \$85,000.00
Valor del terreno \$22,010.00 igual a \$35.85 x mc
Vende Angela López Morales
Compra Awilda Velázquez Castro

Datos Registrales Tomo , Folio , Finca



Cadastral 330-000-002-94
Coordenadas 18° 12' 23.22" N, 71° 23' 10.34" W
(Lat: 18.1126272, Lon: -65.7938848)
[View Google \(Yahoo\)](#)

Area Aprox. (m.c.) 587.412
Utilizable 614.000
Escriba Buena Vista

Características Ambientales

Zona de Protección 7
Causa Inundabilidad 72000018103
Riesgo 7
Suelo Clasificado 5M9 (Semi not arroyado)

TABLA DE AJUST+A4858:J4893E PARA EL SOLAR VACANTE ANTES

DESCRIPCION		COMPARABLE 1		COMPARABLE 2		COMPARABLE 3	
Dirección: Bo. Candeleró Parc. 67		Bo. Buena Vista C/4 Lote 52		Bo. Cataño Comm. Peoita Lopez		Bo. Buena Vista C/ Lopez Yellow	
Humacao, PR		Humacao, PR		C/3 Lote 4, Humacao		# I-D Humacao, PR	
Precio venta			\$ 55,000.00		\$ 95,000.00		\$ 85,000.00
Unitario x MC	Solar vacante	\$ 28.73	\$ 14,365.00	\$ 34.68	\$ 27,609.00	\$ 35.85	\$ 22,010.00
Fuente de los datos		Puerto Rico Comp. Data		TASAMAX & LUIS ABREU		TASAMAX & LUIS ABREU	
AJUSTES	DESCRIPCION	DESCRIPCION	AJ.+/-	DESCRIPCION	AJ. +/-	DESCRIPCION	AJ. +/-
Fecha		24/9/2015		20/3/2015		30/6/2015	
Localización	Regular	Igual	1.00	Igual	1.00	Igual	1.00
Cabida en mc	618.63	500.00	1.00	796.000	1.00	614.000	1.00
Acceso	Regular	Igual	1.00	Igual	1.00	Igual	1.00
Topografía	Llana-Semi-Lla	Llana	0.95	Llana	0.95	llano	0.95
Condición	Regular	Igual	1.00	Igual	1.00	Igual	1.00
		R-1	1.00	R-1	1.00	R-1	1.00
Núm. Catastro	354-031-598-01	330-022-004-10		329-019-016-31		330-000-002-94	
Ajustes netos			\$ 0.95		\$ 0.95		\$ 0.95
					0		
Valor ajustado			\$ 27.29		\$ 32.95		\$ 34.05
Valor del Sujeto			\$ 16,884.58		\$ 20,384.13		21,067.17

Average \$ 31.43 Median 32.95

Para determinar el valor del terreno vacante, utilizo ventas comparables del vecindario inmediato al sujeto o parecidos, en mi opinión son un buen indicativo de valor. Las ventas ajustadas muestran unitarios por metros cuadrados de terreno entre \$27.29 a \$34.05 Considero un unitario por metro cuadrado para el sujeto de \$30.00. Utilizo el método de extracción para valorar el terreno vacante (Valor de la propiedad menos valor de las mejoras depreciadas igual a el valor terreno vacante) por falta de información de ventas recientes de solares vacantes.

Valor de la parcela a ser adquirida en pleno dominio igual a 155.06 mc @ \$30.00 igual a \$ 4,651.73, redondeado a \$4,700.00

Valor del usufructo \$4,700.00 por 80% igual a \$3,760.00.

CONCLUSION FINAL

Al reconciliar la data en un informe de valoración el tasador comienza su verificación y análisis de la data estudiada desde el primer paso del proceso de tasación. En esta reconciliación se toma en consideración la cantidad y confiabilidad de la data obtenida y presentada en el informe, así como también los cálculos y ajustes matemáticos efectuados.

He desarrollado el Enfoque de Mercado para valorar el terreno vacante, el enfoque de costo no aplica, no utilicé el enfoque de Ingreso porque la propiedad no es generadoras de rentas.

Las instrucciones del Licenciado Galarza en representación del municipio fue que valorara el solar en Pleno Dominio y el Valor del Usufructo.

El valor de la propiedad objeto de este informe es de:

Valor en pleno Dominio	\$4,700.00
Valor del Usufructo	\$3,760.00

CERTIFICACION

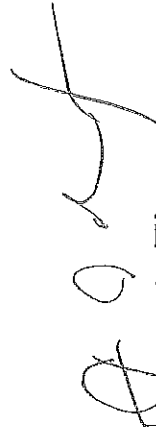
Yo José A. Ruiz Figueroa, certifico que personalmente inspeccioné la propiedad objeto de valoración. Según mi mejor saber y entender, los hechos expresados en este informe y las conclusiones que de ellos emanan son correctos y quedan condicionados solo por las presunciones y circunstancias detalladas específicamente en otras partes o secciones del informe.

Certifico que no existe interés o perjuicio a favor o en contra de las partes en él concernidas.

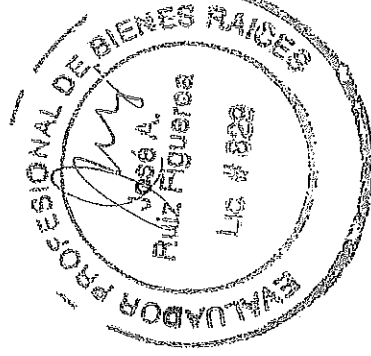
El informe identifica cualquier circunstancia que de alguna forma pueda condicionar los análisis, opiniones y conclusiones contenidas en el mismo.

En el desarrollo de la valoración, así como en la preparación de este informe, en los análisis, opiniones y conclusiones en el contenido del mismo se han seguido las Reglas Uniformes de la Práctica Profesional de Tasación.

Y para que así conste, firmo la presente certificación en
Las Piedras, Puerto Rico a 30 de enero de 2016



José A. Ruiz Figueroa
EPA Lic. 829
MIE # 334



CUALIFICACIONES DEL TASADOR

JOSE A. RUIZ FIGUEROA
EVALUADOR PROFESIONAL DE
BIENES RAICES, LIC. 829
TEL. (787)733-7363
Cel. (787) 313-0686
Email jarf44@hotmail.com

PREPARACION ACADEMICA

Graduado de la Universidad del Turabo con un bachillerato en administración de empresas con concentración en contabilidad.

CURSOS EN TASACION

1. Julio de 1993 : Tasación de Bienes Raíces
Colegio de Ingenieros
2. Septiembre de 1993 : Matemática para Tasadores –
Colegio de Ingenieros.
3. Septiembre de 1993 : Tasación de Propiedades que
Generan Renta - Colegio de
Ingenieros.
4. Junio de 1995 : Valoración de Derechos Reales-
Instituto de Evaluadores
5. Junio de 1996 : Capitalización de Ingresos –
Instituto de Evaluadores.
6. Julio de 1996 : Expropiación Forzosa - Instituto de
Evaluadores

7. Mayo de 2000 : Ética para Tasadores - Instituto de Evaluadores.
8. Octubre de 2001 : Tasación para FHA - Instituto de Evaluadores
9. Agosto de 2002 : Tasación de Residencias -- UPR- Río Piedras
10. Septiembre de 2003 : Tasación de Solares y Fincas -- UPR- Bayamón
11. Mayo de 2004 : Estándares Uniformes en la Práctica de la Profesión - Instituto de Evaluadores
12. Noviembre de 2006 : Residencial Site Valuation & Cost Approach -- UPR
13. Agosto de 2007 : Leyes y Reglamentos en la Valoración de Bienes Raíces- Instituto de Evaluadores
14. Febrero de 2008 : Statistic, Modeling and Finance- UPR
15. Marzo de 2008 : Estándares Uniformes en la Práctica de la Profesión -- Instituto de Evaluadores (Update Course)
16. marzo de 2010 : Estándares Uniformes en la Práctica de la Profesión -- Instituto de Evaluadores (Update Course)
17. Febrero de 2012 : Sales Comparison & Income Approaches - Instituto de Evaluadores

18. Marzo de 2012 : Leyes y Reglamentos- Instituto de Evaluadores
19. Abril de 2014 : USPAP Update- Instituto de Evaluadores

SEMINARIOS

1. Diciembre de 2000. : Manejo del Estrés para los Tasadores – Instituto de Evaluadores de P. R.
2. Marzo de 2000 : Tasación de Condominios- Instituto de Evaluadores de P.R.
3. Mayo de 2001 : Requerimientos Mínimos de USPA en Informes de Tasación Instituto de Evaluadores de P.R
4. Junio de 2003 : Aspectos Legales que Afectan la Valoración de Bienes Raíces Instituto de Evaluadores de P.R.
5. Octubre de 2003 : Tasación de Solares y Fincas- UPR
6. Abril de 2004 : Las Violaciones más Significativas de los Estándares de Ética en la Preparación de Informes Valorativos y sus Posibles Consecuencias – Instituto de Evaluadores de P. R.
7. Junio de 2004 : Estimado de Costo usando el Manual de Marshall Swift – Instituto de Evaluadores

- 8. Junio de 2004 : Professional Appraisal Practice and Advisory Opinion – Instituto de Evaluadores de P. R
- 9. Febrero de 2005 : Elementos Esenciales en El Análisis del “Site” o Terreno Instituto de Evaluadores
- 10. Mayo de 2005 : El Tasador como Testigo Experto en Casos Judiciales – Instituto de Evaluadores
- 11. Octubre 2005 : USPAP National Course (update)- Instituto de Evaluadores
- 12. Agosto 2010 : USPAP National Course (update)- Instituto de Evaluadores
- 13. Octubre 2010 : Regionalización y Plan de uso de terrenos – Instituto de evaluadores
- 14. Agosto de 2010 : Ley de Reforma Financiera- Instituto de Evaluadores
- 14. Febrero de 2011 : USPAP National Course (update)- Instituto de Evaluadores
- 14. Febrero de 2012 : USPAP National Course (update)- Instituto de Evaluadores
- 15. Abril 2014 : Update- Planilla de Tasación- Instituto de Evaluadores
- 16. Septiembre de 2014 : Valoración de Servidumbres- Instituto de Evaluadores

- 17. Marzo de 2015 : Understanding and Using Comparable Transactions- Instituto de Evaluadores de PR
- 18. Junio de 2015 : USPAP National Course (update)- Instituto de Evaluadores
- 19: Junio de 2015 : Supervising the Trainee Appraiser- Instituto de Evaluadores
- 20. Agosto de 2015 : Leyes y Reglamentos – Instituto de Evaluadores
- 21. Septiembre de 2015 : El Impacto del IVU en la profesión del Evaluador de Bienes Raíces – Instituto de Evaluadores
- 22. Octubre de 2015 : Tasación de Bienes Inmuebles Comerciales en Puerto Rico – Universidad Interamericana
- 23. Enero de 2016 : FHA Property Analysis

EXPERIENCIA DE TRABAJO

- 1. De 1995 al 1999, Ayudante de Tasador.
- 2. De 2000 al presente, Tasador Independiente.
- 3. De 1981 a diciembre de 2012, Auditor en contribuciones- Departamento de Hacienda.

**MIEMBRO DEL INSTITUTO DE EVALUADORES DE PUERTO RICO-
MIE 334**

*Informe de valoración
Predio vacante de 1,085.23 m. c.*



*Localizada en
PR-906 km.7.5
Barrio Candeleiro Abajo
Humacao Puerto Rico*

*Fecha de efectividad
9 de mayo del 2016*

*Solicitado por:
Hon. Marcelo Trujillo
Alcalde Municipio de Humacao
Humacao, Puerto Rico*

*PREPARADO POR
EDUARDO ROBLES CARRILLO
EVALUADOR AUTORIZADO LIC 671
CERTIFICACIÓN GENERAL 167
PO BOX 1042, VEGA BAJA, PR 00694-1042
TEL. 787-376-4876, tasador.erobles671@gmail.com*

TABLA DE CONTENIDO

	Página
Carta de Trámite.....	2
Resumen de Datos Sobresalientes.....	3
Propósitos y función de la valoración	4
Derecho a valorarse	4
Uso y usuario.....	4
Definiciones	5
Alcance de la Valoración	7
Descripción de Legal de la propiedad	8
Tiempo de exposición y mercado.....	10
Depreciación.....	10
Facilidades y servicios.....	12
Contribución de la propiedad.....	12
Datos socioeconómicos Humacao	14
Economía de Puerto Rico	25
Mayor y Mejor uso de la propiedad	33
Mayor y mejor uso del terreno vacante	34
Mayor y mejor uso del inmueble con estructura	36
Enfoques de Valoración	37
Selección del Método de Valoración	39
Métodos de comparación	40
Análisis de las ventas comparables	51
Análisis conclusión y valor del terreno	51
Factores de ajuste cuantitativos y cualitativos.....	52
Reconciliación y conclusión de valor.....	57
Declaración de Condiciones Contingentes.....	58
Certificación.....	59
Anejos	
Fotos	
Croquis	
Mapas	
Calificaciones	

AGRO. EDUARDO ROBLES CARRILLO

Evaluador Profesional Autorizado
E.P.A. LIC. 671, Certificación General Lic. 167
PO Box 1042, Vega Baja, PR 00694-1042
TEL. (787) 855-0190, TEL. & FAX 807-0173, FAX 807-7169

6 de junio del 2016

Hon. Marcelo Trujillo
Alcalde Municipio de Humacao
Humacao, Puerto Rico

Re: Estimar el valor de un predio de 1,085.23 metros cuadrados, localizado en la carretera estatal PR-906 km.7.5 del barrio Candelero Abajo, Humacao Puerto Rico

Honorable Alcalde:

Según su requerimiento procedí a inspeccionar la propiedad residencial localizada en la PR-906 km.7.5, en el barrio Candelero Abajo, en el término municipal de Humacao Puerto Rico

Para nosotros es un placer presentarle el siguiente informe de valoración con la información que consideramos relevante para determinar el valor en el mercado del haz del derecho del predio de terreno y los métodos utilizados al analizar la data recopilada para llegar a estas conclusiones.

Luego de efectuar las investigaciones y análisis pertinentes, es mi opinión que le valor en el mercado del predio objeto de esta valoración, sujeto a las presunciones, condiciones limitantes, es por la suma de:

TREINTA Y TRES MIL DOLARES

\$33,000.00

Me reitero a sus órdenes para cualquier consulta que tenga a bien solicitarme.

Cordialmente,



Eduardo Robles Carrillo

RESUMEN DE DATOS SOBRE SALIENTES

<i>Propiedad</i>	<i>Predio de terreno vacante con una cabida de 1,085.2386 metros cuadrados, localizada en el barrio Candeleiro Abajo del término municipal de Humacao, Puerto Rico</i>
<i>Propietario</i>	<i>Sra. Santa Lydia Rosa Laborde</i>
<i>Localización</i>	<i>PR 906 km. 7.5, Barrio Candeleiro Abajo, del término municipal de Humacao Puerto Rico.</i>
<i>Núm. Catastro</i>	<i>: 353-000-005-37 (parte)</i>
<i>Cabida del predio</i>	<i>: 1085.2386 metros cuadrados</i>
<i>Zonificación</i>	<i>: SU (RT-2) Residencial turístico dos</i>
<i>Acceso</i>	<i>: Acceso a es por la P.R.</i>
<i>Topografía</i>	<i>: Semi-llana.</i>
<i>Configuración</i>	<i>: El solar se describe en forma irregular (parecido a un trapecio)</i>
<i>Facilidades y Servicios</i>	<i>: Agua, energía eléctrica, teléfono, televisión por satélite, vigilancia policíaca, bomberos, servicio postal y otros discurren frente al solar.</i>
<i>Suelos y Condición de Inundación</i>	<i>: Los suelos aparentan ser de buen drenaje y no susceptible a inundación, en Zona X de acuerdo al mapa de F.E.M.A. Núm. 720000C1810J del 4 de mayo del 2003</i>
<i>Uso Actual</i>	<i>: La propiedad está vacante</i>
<i>Mejor Uso</i>	<i>: Residencial, conforme a su vecindario y su zonificación</i>
<i>Valor de la Propiedad</i>	<i>: \$33,000.00</i>
<i>Fecha de Efectividad</i>	<i>: 9 de mayo del 2016</i>

INFORME DE VALORACION

Propósito de la Valoración:

El propósito de la tasación estimar el valor en el mercado de un predio de 1,085.2386 metros cuadrados en un derecho absoluto, localizada PR-906 km. 7.5, Barrio Candeletero Abajo, del término municipal de Humacao Puerto Rico.

Función:

La función de este informe es suministrar la información de los valores de la propiedad, necesarios para asistir al municipio de Humacao respecto al justo valor de mercado a pagar en por la propiedad sea adquirida para dedicarlo a uso público.

Derecho a valorarse;

La propiedad se está valorando en un derecho de absoluto; sujetos únicamente a los poderes inherentes del estado.

Fecha de Efectividad:

La valoración se hace efectiva al **9 de mayo del 2016**, fecha de la inspección de la referida propiedad.

Uso previsto y usuarios

El usuario previsto es el municipio de Humacao, que está interesado adquirirlo para dedicarlo a uso público.

Tipo de Informe

Normas Reglas 2.2 (b) de las Normas Uniformes de la Práctica Profesional de Evaluación como promulgado por las Juntas normas de evaluación de la Fundación de Evaluación Unidos:

"Cada informe de tasación de bienes inmuebles por escrito debe ser preparado bajo una de las siguientes tres opciones y destacada indica qué se usa la opción: Informe Completo (Self Container) de Valoración, Resumen de Valoración o Informe Restringido de Valoración"

La diferencia esencial entre las tres opciones es en el uso y aplicación de los términos describe, resumir y estado. Describir un (Self container) se utiliza para presentar un amplio nivel de detalle

en la presentación de la información. El resumen se utiliza para una presentación mínima de información.

Para esta tarea de tasación, los evaluadores han seleccionado un Informe de valoración resumido como formato narrativo.

Identificación de la propiedad:

La propiedad valorándose es un predio de terreno de 1,085.2386 metros cuadrados, que serán adquirido en un derecho de absoluto, este predio es parte de una parcela de mayor cabida de 17,888.1893 metros cuadrados con mejor uso residencial. El predio a adquirirse tiene una configuración irregular, parecido a un rectángulo (aprovechable en su totalidad), con topografía semi-llana a nivel de carretera, el mejor uso es residencial.

Remanente

El predio original tiene una cabida de metros cuadrados; luego de la segregación del solar de 1,085.2386 metros cuadrados queda un remanente de 16,802.9507 metros cuadrados, su mejor uso no se afecta con la segregación del predio a ser adquirido por el municipio.

DEFINICIONES

Definición del concepto Valor en el Mercado

El precio más probable que una propiedad produciría expuesta en un mercado abierto y competitivo donde se le den las condiciones requeridas para una venta justa, el vendedor y el comprador actuando prudentemente y con conocimiento y asumiendo que el precio no esté afectado por estímulos externos. Implícito en esta definición está el que se realice la venta en una fecha específica y que en la transferencia del título del vendedor al comprador se den bajo las siguientes condiciones:

1. Tanto el vendedor como el comprador estén típicamente motivados.
2. Ambas partes estén bien informados o bien asesorados y actuando en lo que ellos consideran son sus mejores intereses.
3. Se permita un tiempo razonable de exposición en el mercado abierto.
4. El pago sea hecho en "cash", en dólares de los Estados Unidos o en términos de arreglos financieros comparables.
5. El precio representa la consideración normal para la propiedad vendida sin haber sido afectada por concesiones creativas o especiales de financiamiento concesiones en la venta brindada por alguien asociado con la misma.

Expropiación

La expropiación es un evento de derecho público mediante el cual la Administración Gubernamental para dar cumplimiento a obras con fines públicos, logra la adquisición de bienes inmuebles, siguiendo un procedimiento y pagando la justa compensación. La facultad del Estado a expropiar propiedad particular 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 al demandado la justa compensación.

Derecho de propiedad: (servidumbre)

Servidumbre:

El **derecho de servidumbre** es la denominación de un tipo de **derecho real** que limita el dominio de un predio denominado fondo sirviente en favor de las necesidades de otro llamado fondo dominante perteneciente a otra persona.

Clases de servidumbre

Continuas : Continuas son aquellas cuyo uso es y puede ser continuo sin que exista un hecho actual del hombre. Ej.: Electroducto - Vistas- Aguas, líneas de alcantarillados.

Discontinuas : Son aquellas que requieren del hecho actual del hombre para ser ejercidas. Ej.: Paso - Tránsito

Prediales o personales: Prediales son aquellas que se hacen en beneficio de otro inmueble. Personales son las constituidas en beneficio de una o más personas o de una comunidad.

Aparentes o no aparentes: Aparentes son las que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores, que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas. No aparentes son las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia.

Positivas o negativas: Se llama positiva la servidumbre que impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo, y negativa la que prohíbe al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre.

Legales o voluntarias: Las servidumbres pueden establecerse por la ley (u otras normas del ordenamiento jurídico) o por la voluntad de los propietarios.

Usufructo

Derecho por el que una persona puede usar los bienes de otra y disfrutar de sus beneficios, con la obligación de conservarlos y cuidarlos como si fueran propios. "aunque las tierras no eran suyas, tenía el usufructo y las labraba; tenían la casa en usufructo y no podían venderla hasta que murieran sus inquilinos"

Provecho o conjunto de utilidades o frutos que se obtiene de una cosa.

Fecha de Efectividad

La evaluación es efectiva al 9 de mayo del 2016, fecha en la cual el tasador realizó la inspección.

ALCANCE DE LA VALORACIÓN

Con el propósito de llevar a cabo satisfactoriamente dicha encomienda fue necesario realizar varias tareas. La primera fue definir la propiedad objeto de tasación. Después de inspeccionar la propiedad y todos los documentos disponibles se determinó que el sujeto de nuestra valoración, consiste de un predio de terreno de 1,085.2386 metros cuadrados el cual es parte de un predio con una cabida de 17,888.1893 metros cuadrados con un mejor uso residencial

El próximo paso fue visitar la vecindad del sujeto con el propósito de evaluar el acceso y disponibilidad de amenidades y utilidades presentes en este tipo de zona; como son la presencia de servicios gubernamentales; acceso adecuado hacia las vías principales, centros comerciales, residenciales y de empleos, escuelas, hospitales y facilidades de apoyo. Posteriormente se realizó una detallada inspección de la propiedad sujeto.

Se examinaron los mapas de la zona para identificar los accesos hacia y desde las principales arterias del área. La parcela fue examinada para investigar el drenaje, la topografía y las condiciones del terreno. Los mapas preparados por la Agencia Federal para el manejo de Emergencias (FEMA) y el de la Junta de Planificación fueron analizados para determinar la probabilidad de inundación. La Junta de Planificación fue visitada y se examinó el mapa de zonificación para la vecindad para obtener la zonificación para la vecindad para obtener la mejor y más provechoso uso. También se acudió al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) y se procuró el mapa de catastro para identificar el número de catastro.

Esta tasación es un estimado de valor logrado tras un análisis sistemático de los factores más relevantes conseguidos por el tasador para ser sometida a la Autoridad correspondiente. El alcance consiste en evaluar los tres enfoques de la valoración que son el Costo, Método Comparativo de Ventas y el Enfoque de Capitalización de Rentas. De éstos el de Ingreso y Costo no se elabora porque la propiedad es la fecha de efectividad de la tasación es un predio vacante, además no se

pudo conseguir información suficiente y confiable de propiedades generadoras de rentas que puedan capitalizarse. El estimado final de valor será el producto del análisis realizado en el Enfoque de Mercado o de Ventas Comparables, que en este caso de un predio como vacante es el más justificado o sustentado. Este método es utilizado ampliamente en la valoración de solares vacantes y fincas. Todos los datos usados fueron verificados en las fuentes primarias y secundarias de información; o ambas.

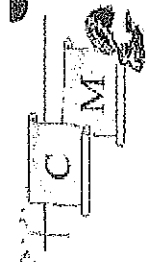
DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

El predio a ser adquirido tiene una configuración irregular, pero parecido a un rectángulo, tiene un largo por el Norte de 20.643 metros lineales, por el Sur de 26.474 metros, por el Este linde de 46.476 metros y por el Oeste linde de 49.67 metros, con una cabida de 1,085.2386 metros cuadrados, equivalente a 0.2761 cuerdas, surge de un predio de 18,320.518 metros cuadrados, luego de la segregación del predio y del área de uso público de 432.3269 metros cuadrados el remanente tiene una cabida de 16,802.9503 metros cuadrados; está localizado en la intersección de la PR-906 km. 7.5 y la carretera municipal de acceso a la comunidad, en el barrio Candeletero Abajo, en el municipio de Humacao, Puerto Rico..

---La descrita propiedad se encuentra inscrita al folio dos ciento siete (207), del tomo sesenta (60) de Humacao; Finsa número mil novecientos noventa y tres (1,993) del registro de la propiedad Humacao, inscripción decimo segunda (12).

Datos Legales

NOTAS MARGINALES		FINCA NO. 1973	
<p>Segregado de la finca No. 1973, en virtud de la inscripción No. 1,993 del Registro de la Propiedad de Humacao, P.R., de fecha 10 de Julio de 1974. El presente predio tiene una cabida de 1,085.2386 metros cuadrados, equivalente a 0.2761 cuerdas, surge de un predio de 18,320.518 metros cuadrados, luego de la segregación del predio y del área de uso público de 432.3269 metros cuadrados el remanente tiene una cabida de 16,802.9503 metros cuadrados; está localizado en la intersección de la PR-906 km. 7.5 y la carretera municipal de acceso a la comunidad, en el barrio Candeletero Abajo, en el municipio de Humacao, Puerto Rico..</p>		<p>1.60 Htas. FINCA NO. 1973</p>	
<p>El presente predio tiene una cabida de 1,085.2386 metros cuadrados, equivalente a 0.2761 cuerdas, surge de un predio de 18,320.518 metros cuadrados, luego de la segregación del predio y del área de uso público de 432.3269 metros cuadrados el remanente tiene una cabida de 16,802.9503 metros cuadrados; está localizado en la intersección de la PR-906 km. 7.5 y la carretera municipal de acceso a la comunidad, en el barrio Candeletero Abajo, en el municipio de Humacao, Puerto Rico..</p>		<p>202</p>	



CARLOS MONTANES VAZQUEZ
P.O. BOX 2500 Montevideo, P.R. 00921
TEL: (787) 742-3434
CELL: (787) 494-8799
www.carlosmontanes.com

ESTUDIO DE TITULO

CASO : SRA. SANTA LYDIA ROSA LABORDA
SOLICITADO POR : LIC. SU CALABAZA (Urbesur)
FINCA : NUMERO 1.993 INSCRITA AL FOLIO 207 DEL TOMO 60 DE HOMAJES
DESCRIPCION: REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PUERTO RICO, SECCION DE HOMAJES.

REGISTRAR: Sra. en el barrio Casafuerte, Distrito de Huitaco, circunscrita en estas escrituras y matriz de terreno, equidistante a una hectárea, parcela y sus áreas, acturas y sus subdivisiones con edificación, edificios y sus áreas, denominada RIR el Viejo con Folio Transitorio, por el Folio 207, con Escritura Pública, por el Sr. Agustín Ferrer y por el Sr. Juan Serrano de Laba.

En el momento de esta firma se poseen de septuaginta y tres (73) hectáreas, vendidas a Uruguaya Noticias Fincas.

RELEVANTE:

A favor de SANTA ROSA LABORDA, señora, el que adquiere por compra que hizo a los señores Frodovaldo Martínez Caballero y Enrique Ruiz Gloria Martínez Cortés y Angel Velázquez Ortiz, Lydia Martínez Cortés y Ramón Rodríguez Rodríguez Martínez y Andrés Cruz de William Scardone Cortés, por el Folio de 855,959,00, del Tomo de la Escritura Número 89, otorgada en San Juan, el 6 de abril de 1992, ante el Notario Alberto Rosado López, inscrito al Folio 99 vuelto del tomo 728 de Homajes, Folio 1.993, inscripción fecha segunda y última, (1992/120)

RELEVANTES:

DESDE SU ERIGIDA: Libre de cargas
POR SU LIBRE DE CARGAS

INDICACIONES DE LA PROPIEDAD DE LA FOLIA Y DEL LIBRO:

A) Folio 168 del Libro 929, es la finca de 2013, es precedido la Escritura Número 81, sobre Rectificación de Cabida, otorgada en Huitaco, el 18 de mayo de 2003, ante la Notaría Rogelio Carralero Soto, mediante la cual comparecen Dña. Lydia Rosa Laborda, señora, y manifiesta que esta finca fue mensurada por el Ingeniero Fabio A. Suarez Perez, con licencia 8.592, la cual coincide con una cabida de 21,1 667,302 metros cuadrados, equivalentes a 8,38 hectáreas, según se acredita mediante certificación juramentada del Ingeniero Fabio A. Suarez Pérez, en la mesa de febrero de 2003, la cual se describe como sigue:

—FRONTERA: Sin en el Barrio Casafuerte, Anjo del 141 milno Municipal de Huitaco, Puerto Rico, ocupando de cinco puntos treinta y ocho a milímetros de terreno, equivalentes a 21,145,50 hectáreas, equivalentes y equivalentes a 2 hectáreas, 31 áreas, 45 centímetros con 59 milímetros.

NOTA DE EMPRESA CUALES SON SUS CONDICIONES:

RECOMENDACIONES:

Respecto al cumplimiento de Embargos Federales, Sentencias, Compañías Federales, tanto los embargos inscritos y Rutas de Embargo.

Esta sección ha implementado un sistema de búsqueda por computadora, lo que hace responsable de errores o omisiones en la entrada de datos en dicho sistema.

En Huitaco, Puerto Rico, el día 4 de septiembre de 2023

Carlos A. Montañez Méndez
Carlos A. Montañez Méndez
Investigador de Títulos de Propiedad

CM/001

INFORMACION: Este estudio fue realizado por el Sr. Carlos Montañez Méndez, con licencia profesional del Investigador de Títulos de Propiedad No. 1000, inscrita en el Registro de Profesionales de la Abogacía, por el Sr. Juan Serrano de Laba, con Folio Transitorio, por el Folio 207, con Escritura Pública, por el Sr. Agustín Ferrer y por el Sr. Juan Serrano de Laba.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

Tiempo de exposición razonable es uno de una serie de condiciones en la mayoría de las definiciones de valor de mercado. Tiempo de exposición siempre se presume que es anterior a la fecha efectiva de la tasación. El tiempo de exposición puede definirse como sigue:

La longitud estimación del momento en que el interés de propiedad apreciándose habría sido ofrecido en el mercado antes de la consumación hipotético de una venta a valor de mercado en la fecha efectiva de la evaluación; una opinión retrospectivo basado en un análisis de los acontecimientos pasados, asumiendo un mercado competitivo y abierto.

La exposición es diferente para los distintos tipos de bienes raíces y en diversas condiciones de mercado. Cabe señalar que el concepto general de la exposición razonable en brújulas no sólo adecuada, el tiempo suficiente y razonable, pero también los esfuerzos adecuados, suficientes y razonables. Las ventas comparables se analizaron en la sección de valoración y los evaluadores concluyeron que un tiempo de exposición razonable para este tipo de propiedad sería aproximadamente doce (12) meses

TIEMPO EN EL MERCADO:

Normal el tiempo en el mercado es la cantidad de tiempo necesario de una propiedad en el mercado abierto para una venta. Implícita en esta definición son las siguientes características:

1. La propiedad estará expuesta de manera activa y agresivamente a los compradores potenciales a través de los canales de comercialización utilizados por los vendedores de propiedades de tipo similar.
2. La propiedad se ofrece a un precio que refleja el mercado más probable sobre el valor de mercado utilizado por los vendedores de propiedades de tipo similar.
3. Una venta se consumó en los términos y condiciones de la definición de mercado requerida por el reglamento.

Sobre la base de la misma información analizada para estimar un tiempo de exposición se concluyó con un tiempo de comercialización de los bienes objeto de aproximadamente doce (12) meses.

Depreciación

La depreciación en una propiedad es la pérdida de valor basado en factores directos o indirectos. Se divide en depreciación física, funcional o externa (económica).

La depreciación que puede corregirse se conoce como depreciación curable y la que no puede corregirse o su costo es mayor al valor económico que pueda contribuir se conoce como incurable.

La depreciación física está principalmente basada a los efectos del deterioro del tiempo o mecánica que pueda afectar los bienes raíces. La depreciación funcional surge de la carencia de utilidades o terminaciones que afectan el funcionamiento de las propiedades, mientras que la depreciación económica surge por los factores externos de la comunidad a los que no pueden controlar económicamente, o por factores ambientales, políticos o culturales.

En esta propiedad que estamos valorando no estamos considerando depreciación, solamente estamos valorando un predio vacante en un derecho absoluto de propiedad.

Condiciones Ambientales

De nuestra inspección ocular, no se observan depósitos de materiales y sustancias tóxicas o elementos ambientales negativos, que puedan afectar adversamente el mejor uso de la propiedad. No obstante, se desconoce la presencia o ausencia de estos bajo la superficie o el sub-suelo y por lo cual el Tasador suscribiente no asume ninguna responsabilidad.

Se recomienda un estudio de suelos por una compañía con peritaje en este aspecto para determinar sus condiciones.

Acceso:

El acceso es por la Calle municipal de acceso a la carretera Estatal PR-906..

Forma

El predio tiene una configuración irregular, aunque es parecido a un rectángulo.

Topografía – Suelos

La topografía del predio es semi llana, con suelos profundos en su mayoría y se presume que sean firmes. Este tasador no ha llevado a cabo ni a examinado estudios de subsuelo. Para propósito de este informe, se asume que es adaptable para uso normal sin gastos extraordinarios. La propiedad sujeta de este estudio está localizada en un área que no se conoce que tenga condiciones inestables en el subsuelo, se recomienda un estudio de subsuelo por una compañía con peritaje en esta materia.

Facilidades y Servicios

Esta propiedad disfrutaba de los servicios típicos del área, tales como servicios de energía eléctrica, agua potable, teléfono y otros necesarios para su desarrollo normal dentro de su mejor uso comercial. Se provee también servicio de bomberos y protección policial, junto con escuelas, hospitales, iglesias y todo tipo de facilidades comerciales y de agencias de servicio dentro de unas distancias razonables.

Zonificación

La propiedad objeto de estudio, a la fecha de valoración, está localizada en una zonificación RT-2 (Residencial turístico), (distrito SU) conforme a la definición del municipio a de Humacao, el mejor uso es residencial

Codificación Catastral

353-000-005-37-000 (parte).

LA CONTRIBUCION DE LA PROPIEDAD EN PUERTO.

El Centro Municipal de Rentas Colección (CRIM, por sus siglas en español) es responsable de la valoración de las propiedades y la recolección de impuestos de bienes raíces. Las tasas de impuestos de bienes raíces de Puerto Rico se basan en dos (2) factores distintos, uno es el tipo fijado por la Legislatura de Puerto Rico, estándar para todas las partes de la Comunidad, y el otro, es el tipo fijado por el municipio en el que un determinado propiedad se encuentra. La tasa del impuesto vigente para el Municipio Humacao es 9.86%. Las tasas de impuestos son revisados periódicamente.

Las evaluaciones de las propiedades inmobiliarias se realizan en 1957-58 valores utilizando una metodología de evaluación de masas enfoque de costo basado. La ley en Puerto Rico ofrece un descuento del 10% en los impuestos sobre la propiedad, que se recogen en dos (2) pagos anuales, si éstos se pagan dentro de los 30 días siguientes al envío de la factura de impuestos. Además, la ley también otorga la exención de impuestos de propiedad para los primeros \$ 15,000.00 de valoración tasada en un (1) residencia, si el dueño ocupado. Exenciones especiales de impuestos de bienes raíces a menudo se conceden a algún tipo de propiedades comerciales como incentivo para la creación de empleo. Datos de Impuestos y valoración tasada. El tema declaración CRIM propiedad no se presentó a los tasadores. Impuesto a la Propiedad de Bienes adicional.

El impuesto adicional bienes inmuebles es un impuesto establecido mediante la Ley N ° 7 de 09 de marzo 2009 en su versión modificada por la Ley N° 37 de 10 de julio de 2009. El acto también se

conoce como la Ley de Emergencia Fiscal. El impuesto es conocido como el Impuesto Especial sobre Bienes Inmuebles. Es un impuesto temporal que estará vigente hasta el 01 de julio 2013 o hasta que se recogen \$ 690 millones de dólares, que es el motivo por el impuesto. Un impuesto a la propiedad adicional de 0,591% es aplicable a todas las propiedades residenciales y comerciales con algunas excepciones; que incluyen pero no se limitan a, las propiedades residenciales construidas para los discapacitados, los inquilinos de bajos bien subvencionado ingresos, propiedades residenciales cuyo propietario gana menos de \$ 20.000 y propiedades actualmente exentos de la Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991 se impuso el impuesto a la propiedad adicional sólo a la parte del valor de tasación ya sujetos al impuesto por el Impuesto Municipal sobre la propiedad.

El impuesto se cobra dos veces al año; en enero y julio de cada año. Un descuento del 10% se concede por pronto pago dentro de los 30 días después de que se debe y se concede el 5% de descuento si se paga dentro de los 30 y 60 días, una cantidad que afectará a la propiedad en cuestión durante los próximos tres años. Se supone que los impuestos a la propiedad para la propiedad en cuestión son actuales y pagado. Nosotros no somos responsables por cualquier información referente a los impuestos de bienes raíces de la propiedad en cuestión y no asumimos ninguna responsabilidad por cualquier impuesto pendiente o no remunerado del tema de esta evaluación. No somos expertos en materia tributaria. Liquidación del impuesto actual de la parcela objeto debe ser verificada con las autoridades fiscales.

Factor Inundable

El sujeto se encuentra fuera del área inundable, ver mapa 720000- C1810J del 4 de mayo del 2003.

Gravámenes

Se desconoce si la propiedad objeto de estudio tiene gravámenes, aunque sí se observan que existe en la colindancia la servidumbre de tendido eléctrico para el servicio del área.

Titularidad

Los titulares del terreno corresponden a la Sra. Santa Lydia Rosa Laborde.

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Humacao

Humacao (Puerto Rico)



Este artículo o sección necesita [referencias](#) que aparezcan en una [publicación acreditada](#). Este aviso fue puesto el 14 de octubre de 2007.

Puedes [añadirlas](#) o avisar al [autor principal](#) del artículo en su página de discusión pegando: {{subst:Aviso referencias|Humacao (Puerto Rico)}} ~~~~

Humacao



[Municipio de Puerto Rico](#) de [Estados Unidos](#)



Bandera



Escudo

[Otros nombres](#): *"La Perla del Oriente", "La Ciudad Gris", "Capital del Este", "El Jardín del Este"*

[Himno](#): "Humacao, hijo de taino bravo"



Ubicación de Humacao

[Coordenadas](#)
18°08′59″N 65°49′39″O﻿ / ﻿Coordenadas: 18°08′59″N 65°49′39″O﻿ (mapa)

[Entidad](#)

[Municipio de Puerto Rico](#)

• [País](#)

[Estados Unidos](#)

• [País](#)



[Puerto Rico](#)

• [Distrito Senatorial](#)

Humacao

[Alcalde](#)

Marcelo Trujillo Panisse ([PPD](#))

[Fundación](#)

[1722](#)

Superficie

Población (2010)

- Total 58,466 hab.
- Densidad 419 hab/km²

Humacaños

Gentilicio

[Sitio web oficial](#)[\[editar datos en Wikidata\]](#)

Humacao es un municipio en la región de la costa Este perteneciente al [Estado Libre Asociado de Puerto Rico](#). Fue fundado en abril de 1722 y sus cognomtos son "La Ciudad Gris", "La Perla del Oriente" y "Los Roe Huesos". Posteriormente se la conoció como "La Ciudad de los Granos", "La Ciudad Musical", "La Ciudad Gris" (por el humo producto de la intensa actividad de las centrales azucareras que hubo en el área). Su santa patrona es Nuestra Señora de la [Inmaculada Concepción](#); su parroquia, la concatedral Dulce Nombre de [Jesús](#), en la diócesis de Fajardo-Humacao. Sirve como rector de la concatedral el padre Floyd Mercado Vidro.

Símbolo

Escudo



El [escudo de armas](#), tiene dos pistolas verdes. El color Oro representa el sol, simbolizando que Humacao está localizado en la parte Este de la isla donde el sol se levanta. El Verde simboliza la herencia indígena nativa, denominada taína, así como la naturaleza tropical del Valle donde esta ciudad está localizada. El mismo escudo de armas representa el origen [nativo](#) e [indígena](#) del nombre Humacao y el espinazo [cristiano](#) de su [pueblo](#).

La [corona](#) es un [ornamento](#) común en todos los escudos de armas de pueblos y ciudades cercanas a Humacao y fue adoptado por decreto real de [España](#). La corona contiene cinco torres, símbolo de su designación de Ciudad al momento de su fundación. También representa la realeza del Cacique Indio Jumacao. Los otros dos componentes del escudo de armas son dos grupos de tres [flechas](#) y un pequeño escudo de armas. Las flechas simbolizan las dos [guerras](#) que enfrentó al Cacique Jumacao contra los españoles en el siglo XVI. El pequeño escudo de armas en el centro representa el nombre

de la iglesia de Humacao, llamada Dulce Nombre de Jesús. El escudo fue diseñado por el Roberto Brascochea Lota en 1975 y fue adoptado por la Asamblea Municipal en noviembre de 1975.

Bandera



Consiste de tres franjas: la franja oro simboliza el color de la corona del jefe indio Humacao, la franja colorada al centro simboliza el color del pequeño escudo de armas. La franja verde inferior simboliza el color de las flechas que usaban los taínos.

El jefe indio Jumacao fue el primer cacique en leer y escribir en español. Esto se corroboró cuando le escribió al Rey de España quejándose que el Gobernador de la Isla no estaba cumpliendo con lo que se había acordado en el tratado de paz, y que él y otros caciques indios eran virtualmente prisioneros del régimen. En la carta también afirmó que era un hombre libre, capaz de responder a sus propios hechos. El Rey de España estuvo tan conmovido por la carta, que ordenó al Gobernador de Puerto Rico que cumpliera los términos del tratado.

Topografía

Su territorio es predominantemente llano, son algunas elevaciones menores como el cerro Mabú. Sus principales accidentes geográficos ocurren en la costa.

Hidrografía

Sus tierras están regadas por los ríos Antón Ruiz, Humacao, Candelero y la Quebrada Frontera y otras quebradas que son afluentes de los tres ríos.

Economía y Recursos Naturales

En el pasado su economía fue agrícola (caña de azúcar). En la actualidad se cultivan frutos menores y las explotaciones ganaderas y avícolas. Las fuentes principales de la economía son industrias, el turismo, prestación de servicios, la banca y el comercio. En la desembocadura del Río Antón Ruiz unas 300 hectáreas de manglares. También en la desembocadura del Río Candelero. En ambos sitios crece el mangle colorado, el negro y el blanco. Existe el cultivo de la caña de azúcar, frutos menores y la ganadería. El hierro es el mineral de más significación.

Himno

Autor: Miguel Correa López

Humacao, hijo de taíno bravío,
antillano por herencia occidental
con los africanos formamos tus hijos,
caribeño en abrazo fraternal.
Humacao, pueblo cuna de artistas y poetas
que has sabido la gloria alcanzar
por tus hijos que han dado fortuna

para hacerte Ciudad Oriental.
 Humacao, para ti es el canto taíno
 inspirado en una hermosa oración
 por tu gente, costumbres y encantos
 eres paraíso terreno de Dios.
 Humacao, pueblo cuna de artistas y poetas,
 que has sabido la gloria alcanzar
 por tus hijos que han dado fortuna
 para hacerte Ciudad Oriental.
 Humacao, Humacao, Humacao.

Fundación, origen e historia[editar]



Este pueblo se fundó para el año 1722. El 1881 le conceden el título de [Villa](#). En el 1893 obtiene el título de [Ciudad](#). Su nombre es indio derivado del [cacique](#) Jumacao.

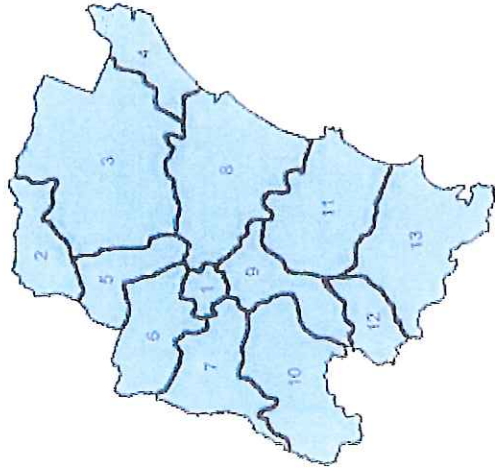
Para [1722](#) llegó a sus playas un grupo de emigrantes de las [Islas Canarias](#), fundaron un pequeño poblado que bautizaron *San Luis del Príncipe de la Rivera de Jumacao*, en honor al príncipe [Luis](#) y al Cacique Jumacao o Macao, señor de estas tierras antes de la [colonización](#).

El área este de [Puerto Rico](#) durante los dos primeros siglos de presencia española estuvo muy poco poblada. Al principio vivían algunos indios [Caribes](#) y posteriormente los enemigos de [España](#) que se había asentado en las [Antillas Menores](#). Pero, la principal razón de los pocos asentamientos en la zona se debe a que es el lugar de entrada de los [huracanes](#) a Puerto Rico, la mayor parte de las veces.

En [1781](#), Humacao, cuyo nombre había sido acortado y españolizado según algunos historiadores, recibió el título de [pueblo](#), aunque otros insisten en que ese hecho ocurrió en 1793. Ya en 1828 tenía una población de 4,713,000 habitantes que incluía 4.5 [esclavos](#). En ese mismo año recibió el título de [distrito](#) para asuntos militares y administrativos. En 1894 dado su rápido crecimiento en población fue declarada [ciudad](#), por eso su escudo municipal lleva cinco torres.

El [huracán](#) de 12 de agosto de 1956, también conocido como Beisy, trajo una gran crecida de su río que se adentró en la zona urbana arrastrando casas y el puente de la carretera número tres. Huracán Hugo fue el peor huracán que ha sufrido Humacao, seguido por el Huracán George.

Geografía



Humacao se encuentra localizado en la costa este; al Norte de [Yabucoa](#), al Este de [Las Piedras](#) y al Sur de [Naguabo](#).

Barrios [\[editar\]](#)

Pueblo, Mambiche, Antón Ruiz, Punta Santiago, Collores, Mabú, Tejas, Río Abajo, Cataño, Mariana, Buena Vista, Candelero Arriba, Candelero Abajo

Cayo Santiago



Localización del Cayo Santiago y Cayo Batata, Costa de Humacao.

Humacao cuenta con una pequeña isla a un kilómetro de la costa llamada Cayo Santiago, o mejor conocida por El Cayo de los Monos, que está habitada por [monos rhesus](#) que una vez fueron usados para investigación científica en [1901](#). Cayo Santiago cuenta con una de las estaciones experimentales del Centro de Investigaciones de Primates del Caribe. La pequeña isla contiene una población de aproximadamente 800 monos, que son descendientes directos de los 409 monos importados desde la [India](#) y liberados en la isla en 1938. Las políticas de investigación limitan estrictamente el número de visitantes permitidos en la isla pero se puede navegar a su alrededor y bucear cerca, observando a los monos desde una distancia segura para los visitantes y los animales.

Festividades

Humacao Jazz Festival - 16 de agosto y 13 de diciembre de 2014 en la Plaza de Recreo de Humacao

Festival Santa Cecilia (Patrona de los músicos) - se celebra en noviembre.

Festival de la [Pana](#) - Se celebra el primer fin de semana de semana de septiembre. Se ofrecen platos típicos hecho de [panapén](#).

Festival [Lancha Planúa](#) - Se celebra en julio en Punta Santiago."

Festival del Grano- Celebrado en Patagonia (Fritura original de Humacao, hecha de arroz)

Festival de la juventud

Festival Comunitario Dulce Nombre de Jesús - Celebrado a finales de cada año, experiencia extraordinaria de conexión popular.

La Buena Vida - Celebrado anualmente en Palmas del Mar. Cientos de colaboradores participan anualmente en este festón de arte, finos vinos y "haute cuisine" para levantar fondos de apoyo a instituciones de servicio en la región oriental.

Long Weekends Jazz Fest @ Palmas del Mar - Festival de jazz mensual

Alcaldes

Alcalde	Año
Juan Ramirez Navarro	(1721-1724)
Andrés Borraillo	(1724-1793)
José Atilano de Berrios	(1793-1808)
Miguel de Berrios	(1808-1810)
Francisco Rosa	(1810-1812)
Miguel de Berrios	(1812-1814)
Esteban de la Rosa	(1814-1816)
Pfo de Ribas	(1816-1818)
Gaspar Vizcarrondo	(1818-1820)
Manuel Romero	(1820-1821)
Pablo López	(1821-1822)
Juan Buffiñ	(1822-1824)
Juan de Sains	(1824-1826)
Ramón Aboy	(1826-1828)
Vicente Gulbe	(1828-1832)
Mariano Francisco Polo	(1832-1836)
Manuel Sotero Marquetty	(1836-1838)

Salvador Pérez	(1838-1840)
Martín Aboy	(1840-1842)
Antonio Guzmán	(1842-1844)
Manuel de Barros	(1844-1846)
Francisco Plácido Lebrón	(1846-1852)
Francisco de Barros	(1852-1856)
Jacinto Disdier	(1856-1858)
Manuel Camilo de la Rosa	(1858-1860)
Bernardo Romero	(1860-1862)
Antonio Gautier	(1862-1866)
Ramón Santaella	(1866-1868)
Luis Goya	(1868-1870)
Luis Bursset	(1870-1872)
Serafín Noya	(1872-1874)
Antonio Soler	(1874-1876)
Domingo Fuitadosa	(1876-1878)
Sabás Rocafort	(1878-1880)
Ramón Frías	(1880-1882)
Santiago Paz	(1882-1884)
Juan N. Guzmán	(1884-1886)
José A. Guzmán	(1886-1890)
Juan de Nido	(1890-1892)
Juan Beltrán	(1892-1894)
Francisco Simonet	(1894-1896)
Tomás Carrera	(1896-1898)
Matías Gros y Joaquín Masferrer Berríos	(1898-1900)
Francisco Buxó Cabrera	(1900-1903)
Octavio Ramirez	(1903-1905)
Emilio Cuadra	(1905-1907)
Antonio Aldrey	(1907-1908)
Isidro A. Vidal	(1908-1916)
Julio A. Guzmán y José Manuel Pérez	(1916-1918)
Francisco Vega y Antonio Barreiro	(1918-1919)
Vicente Ortiz López	(1919-1921)
José Manuel Pérez	(1921-1923)
Manuel Pérez del Valle	(1923-1925)
Alfredo López	(1925-1926)
Joaquín Márquez	(1926-1930)
Manuel Pereyó	(1930-1933)
Mario Fuentes Morales	(1933-1937)
Joaquín Márquez	(1937-1944)
Antonio V. López	(1944-1948)
Modesto de León	(1948-1956)
Anastasio Martínez	(1956-1973)
Juan Miguel Higgins Santana	(1973-1976)

Ángel Vélez Díaz	(1976-1984)
Juan Miguel Higgins Santana	(1984-1992)
Julio César López Gerena	(1992-2000)
Marcelo Trujillo Panisse	(2000-AI Presente)

Lugares de Interés

Concatedral Dulce Nombre de Jesús, Museo Casa Roig, Islote Punta Santiago, Balneario Punta Santiago, Plaza de Recreo, Casa Alcaldía, [Radio Victoria 840 AM](#) (La Reina Del Caribe), Escuela de Aviación, Aeropuerto de Humacao, Cayo Santiago (Isla de Monos), Refugio Vida Silvestre, Laguna Mandry, Laguna Santa Teresa, Universidad de Puerto Rico en Humacao, Observatorio Astronómico, [Palmas del Mar Beach Resort](#), Centro Cultural Antonia Sáez, Playa Palma Alta Icacos, Playa Punta Candellero, Playa la María Morales, Plaza del Mercado.

Educación

La educación está dividida por niveles, como el sistema educativo de [Estados Unidos](#). El [nivel elemental](#) está compuesto por los grados desde [Kindergarten](#) hasta sexto grado. El [nivel intermedio](#) desde el séptimo grado hasta el noveno grado. El [nivel superior](#) está compuesto por el grado décimo hasta el duodécimo. El [nivel universitario](#) que otorga los grados de [Grado Asociado](#), [Bachillerato](#), [Maestría](#) y [Doctorado](#), en el caso de la [Universidad de Puerto Rico](#) en Humacao (UPRH), otorga grados de Grado Asociado y Bachillerato. En el nivel post-graduado no universitario se encuentran las instituciones creadas con el propósito de ofrecer la educación primaria secundaria o [vocacional](#) a personas que no han podido estudiar y desean superarse. Las escuelas pertenecientes al Sistema de Educación Pública del municipio de Humacao son:

Escuela	Nivel	Programa Escuela Abierta	Numero Telefónico
Julia Hernández (Anton Ruiz)	Elemental	No	
Antonia Sáez	Elemental	Si	787-852-1215
Antonio A. Roig	Elemental	No	
Cándido Berríos	Elemental	Si	787-850-1165
Carmen Pilar Santos	Elemental	Si	787-852-2065
Dr. Victor Rincón	Elemental	Si	787-850-3015
Adrián Medina	Elemental	Si	787-850-3233
Escuela Especializada en Bellas Artes	Intermedia y Superior	Si	
Luz A. Cruz De Santana	Elemental	Si	787-285-2878
Braulio Ayala Pérez (Mambiche Blanco II)	Elemental	Si	787-852-6452
Manuel Surrillo	Elemental	Si	787-852-7720
Antonio Rosa Guzmán (Nueva Elemental Bo. Mariana)	Elemental	Si	787-852-3650
Padre Rivera	Elemental	Si	787-850-5588
Pepita López	Elemental	No	
Rufino Vigo	Elemental	Si	787-852-5574
Lidia Fiol Scarano	Elemental	Si	787-850-7080
Avelino Peña Reyes	Intermedio	Si	787-285-6542

Carlos Rivera Ufret	Intermedio	Si	787-852-4895
Juan De Dios López	Intermedio	No	
Juan Ponce De León	Intermedio	Si	787-852-1242
Academia de Adultos	Postsecundario No Universitario	Si	
Francisco Isern Jiménez	Segunda Unidad	No	
Agapito López Flores	Segunda Unidad	Si	787-850-0263
Cruz Ortiz Stella	Segunda Unidad	Si	787-852-5800
José Toro Ríos	Segunda Unidad	Si	787-852-4435
Luciano Ríos	Segunda Unidad	Si	787-850-7443
Rosa María Rosario De León	Segunda Unidad	No	
Ana Roqué De Duprey	Superior	Si	787-852-1115
Petra Mercado Bougart	Superior	Si	787-852-7780
Sup. Voc. Tec. Manuel Mediavilla Negrón	Superior	Si	787-852-0050
Escuela Libre de Música	Elemental, Intermedia y Superior	Si	
Universidad de Puerto Rico en Humacao	Universitario		

Escuelas privadas en Humacao: Colegio San Benito, Colegio San Antonio Abad, Nuestra Señora del Perpetuo Socorro y The Palmas Academy.

Personajes Ilustres

[Kevin Aponte](#)- Actor puertorriqueño de televisión, conocido por su trabajo en telenovelas que produce Telemundo.

[Joemy Blanco](#) - Actriz puertorriqueña de televisión, conocida por su trabajo en las telenovelas que produce Televisa, Univisión y RCN Televisión.

Ernesto Carrasquillo- Legislador, delegado a la Convención Constituyente del ELA de Puerto Rico y fundador de la Unión de Trabajadores Industriales y Agrícolas de Yabucoa.

Dr. Osiris Delgado - Pintor, coleccionista, intelectual y ensayista.

José Antonio Casillas Fernández - Distinguido abogado, juez y deportista. Fue abanderado de la representación nacional en la Olimpiada de 1960 en Roma.

Antonio Roig Ferré - Empresario y mecenas de las artes, presidente fundador de la Fundación Arte Sacro, Inc.

Francisco Scarano-Fiol - Historiador, investigador y profesor universitario. Catedrático de Historia en la Universidad de Wisconsin en Madison.

Agapito López - Educador.

Benjamín García González - Letrado humacaño que ha representado a la Isla en eventos profesionales como el "Equal Justice Conference". Diseñó e implementó desde el año 1998 el proyecto conocido como "TeleAbogado" que es un sistema de entrevista y asesoramiento legal telefónico que le brinda acceso a la Justicia a miles de personas en Puerto Rico.

Emilio E. Huyke - El padre del baloncesto puertorriqueño y cronista deportivo. Noel Inostroza - Ilustre educador ("Todo niño necesita nuestra mejor aportación.")[Marta Montañez Casals-Istomin](#)-Violoncelista, directora del *Centro de Bellas Artes John F. Kennedy* y directora musical del Festival Casals. Noel Inostroza - Ilustre educador ("Todo niño necesita nuestra mejor aportación.")[Marta Montañez Casals-Istomin](#)- Violoncelista, directora del *Centro de Bellas Artes John F. Kennedy* y directora musical del Festival Casals.

Ernesto Arroyo López- Distinguido ginecólogo y líder deportivo.

[Adamari López](#) - Talentosa actriz de novela en todo Latinoamérica.

Angel L .Velazquez Martínez - Cantante, arreglista, compositor y biólogo marino destacado en la educación para la protección marina en Puerto Rico.

Eddie Miró - Famoso animador de "El Show de las 12" y "Noche de Gala" .

Aguedo Mojica - Abogado, humanista, educador y político (Fundador de la UPR en Humacao).

[Rita Moreno](#) - Actriz, bailarina y cantante. ganadora del [Oscar](#) en [1961](#) por su actuación en *West Side Story*.

Papulin Moyett - Locutor y periodista.

[Benito Pastoriza Ivodo](#) - Poeta, narrador y ensayista.

Lito Peña Plaza - Músico y arreglista.

Angel "Cuco" Peña - Arreglista y director musical.

[Carlos Ponce](#) - Actor Puertorriqueño.

Marcel Xavier «Macedon» Cruz Velazquez-Productor musical y cinematógrafo independiente, estratega de mercadeo y animador. Activista en pro a, los derechos de los jóvenes asistente educativo. Pionero en la introducción de generos de música electrónica en el área este de Puerto Rico.

Luis Antonio Rivera "Yoyo Boing"- Comediante y animador de TV.

José Agustín Nassar Rizek- Reconocido radiólogo y coleccionista de arte.

[Tito Rojas](#) - Famoso líder de grupo y cantante de Salsa.

Antonia Sáez - Educadora y ensayista.

Rico Suave - Luchador profesional.

[Luis Rafael Sánchez](#) - Dramaturgo, ensayista, novelista, catedrático, cuentista y autor teatral.

Arnaldo Laboy - Animador de radio y cuatrista.

[José Iván Santiago](#) - Conocido como Chiván. Es el director de cine.

Neftali Olmeda - Animador de radio.

Cruz Ortiz Stella - Legislador y co fundador del Partido Popular Democrático.

Pedro "Conga" López - Conguero y líder de orquesta (Pedro Conga y su Orquesta Internacional).

Gilberto Rivera Ortiz - Ex senador (por más de cuatro cuatrenios) y educador universitario.

Federico Acosta Velarde - Co fundador del Partido Nacionalista Puertorriqueño.

Rufino Vigo- Educador.

[Roberto Sánchez Vilella](#)- Ex Gobernador de Puerto Rico.

Santiago Mauney y Vizcarrondo - Periodista, vitralista y divagador.

Cándido Maldonado - Ex pelotero. profesional de Grandes Ligas y campeón de la Serie Mundial 1992 (Toronto Blue Jays).

José "Pepito" Cruz - Ministro de la fe cristiana.

Edwin Nuñez - Ex pelotero profesional de Grandes Ligas.

[Cosculluela](#) - Cantante de rap y regueatón.

Dr. Isabelo Zenón Cruz - Escritor, crítico y catedrático del Departamento de Español Facultad de Estudios Generales de la Universidad de Puerto Rico. Autor del libro "Narciso descubre su trasero: el negro en la cultura puertorriqueña", considerado el mas importante escrito para concienciar sobre la negritud en Puerto Rico

La Economía de Puerto Rico (Datos tomados del Progreso Económico según El Banco Popular)

PROGRESO ECONÓMICO

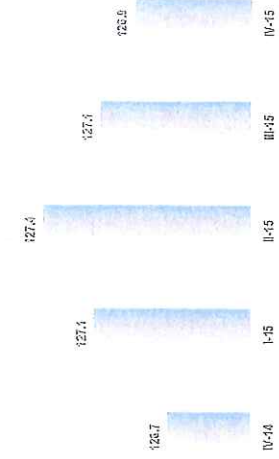
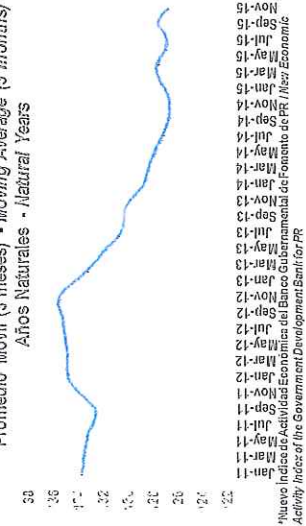


ABRIL | APRIL 2016

Índice de Actividad Económica / Economic Activity Index

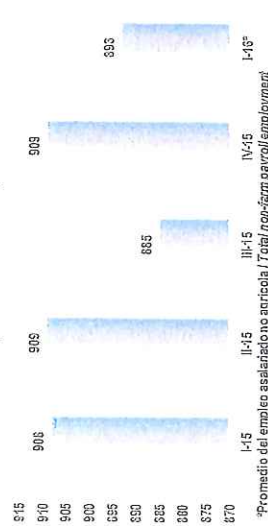
Índice de Actividad Económica Trimestral (IAE-BGF)
Quarterly Economic Activity Index (EAI-GDE)

Índice de Actividad Económica*
Economic Activity Index
Promedio Móvil (3 meses) - Moving Average (3 months)
Años Naturales - Natural Years



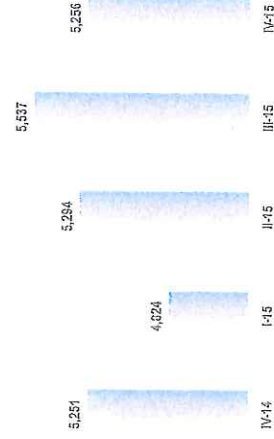
Componentes del Índice / Components of the Index

Empleo Promedio Trimestral*
Average Quarterly Employment
(En miles - In thousands)

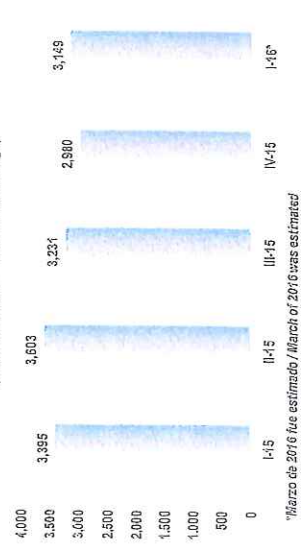


*Promedio del empleo asalariado en sectores / Total non-farm payroll employment. Marzo de 2016 fue estimado / March of 2016 was estimated

Producción de Electricidad Trimestral
Quarterly Power Generation
(TmM kWh)



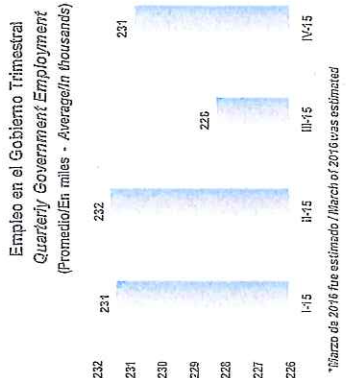
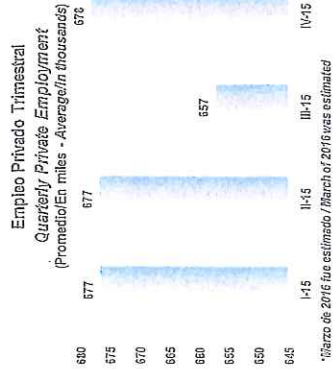
Ventas de Cemento Trimestrales
Quarterly Cement Sales
(Miles de Sacos - Thousands of Bags)



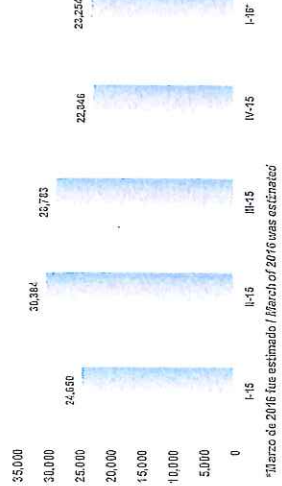
*Marzo de 2016 fue estimado / March of 2016 was estimated

ABRIL | ABRIL 2016

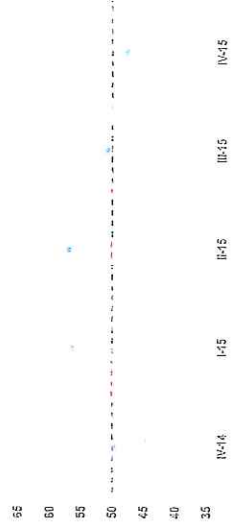
Otros Indicadores / Other Indicators



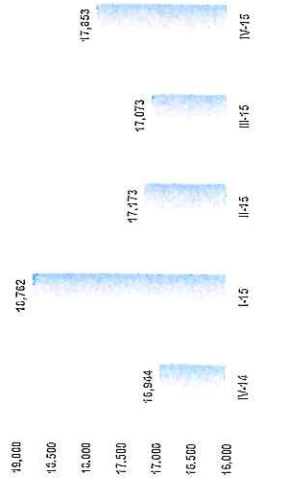
Reclamaciones Iniciales de Desempleo Trimestrales
Quarterly Unemployment Initial Claims



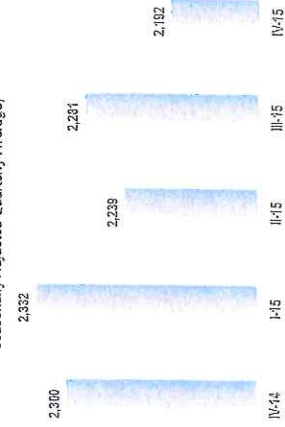
Índice de Gerentes de Compra en Manufactura
Manufacturing Purchasing Managers' Index
 Promedio Trimestral - Quarterly Average



Exportaciones Trimestrales
Quarterly Exports
 (Millones de \$ - Millions of \$)



Horas Semanales Trabajadas en Manufactura
Weekly Hours Worked in Manufacture
 (Promedio Trimestral Ajustado Estacionalmente - Seasonally Adjusted Quarterly Average)



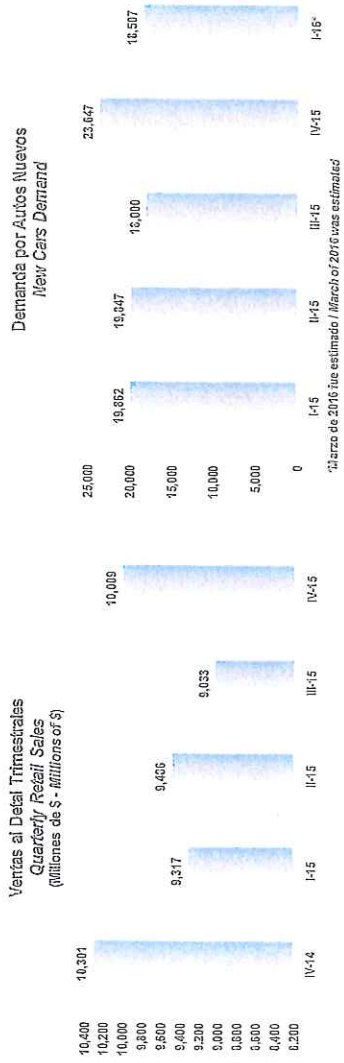
PROGRESO ECONÓMICO

ABRIL | AFRIL 2016

Otros Indicadores / Other Indicators

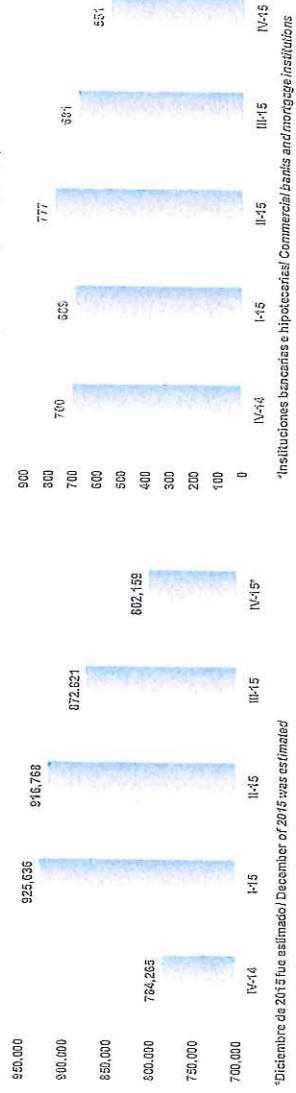
Ventas al Detail Trimestrales
Quarterly Retail Sales
(Millones de \$ - Millions of \$)

Demanda por Autos Nuevos
New Cars Demand



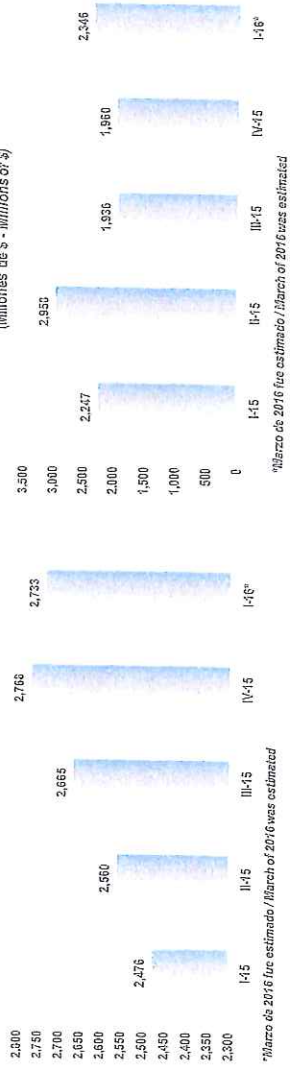
Cuartos Noches Vendidos Trimestrales
Quarterly Room Nights Sold

Origenaciones de Préstamos Hipotecarios Trimestrales*
Quarterly Mortgage Originations
(Millones de \$ - Millions of \$)



Total de Quiebras Trimestrales
Quarterly Total Bankruptcies

Ingresos Trimestrales Nétos al Fondo General
Quarterly Net General Fund Revenues
(Millones de \$ - Millions of \$)



Progreso Económico de abril 2016 es una publicación preparada por Advantage Business Consulting
Análisis Económico | April 2016 | N.º 1 | Edición Trimestral | Análisis Económico | Business Consulting



PROGRESO ECONÓMICO



ABRIL | APRIL 2016

Índice de Actividad Económica Economic Activity Index	Unidad - Unit	Mensual - Monthly			Cambio % - % Change		
		Dec-14	Nov-15	Dec-15	12 meses 12 months	Nov-15	Nov-15
Índice de Actividad Económica BGF Economic Activity Index	1989 = 100	126.7	126.8	126.0	-0.5%	-0.6%	
Índice de Precios al Consumidor Consumer Price Index	12-2006 = 100	116.3	116.6	116.1	0%	0%	
Índice de Precios de Alimentos Food Price Index	12-2005 = 101	121.2	130.3	130.4	8%	0%	
Precio de Gasolina - Gasoline Price	Por Galón \$ Per Gallon	2.83	2.31	2.32	-18%	0%	
Precio del Crudo - Crude Oil Price	Por Barril \$ Per Barrel	50.58	31.68	30.32	-40%	-4%	
Manufactura - Manufacturing		Jan-15	Dec-15	Jan-16	Jan-16	Dec-15	Dec-15
Índice de Gerente de Compras Purchasing Managers Index	Umbral = 50 - Threshold = 50	49.2	44.5	44.7	-9%	0%	
Empleo - Employment	Miles - Thousands	74.2	74.3	72.6	-2%	-2%	
Producción - Average Hourly Earnings	Por hora \$ Per Hour	13.48	12.68	12.38	-8%	-2%	
Producción - Average Weekly Hours Production Workers		41.3	40.8	40.6	-2%	0%	
Horas Semanales Trabajadas en Manufactura Weekly Hours Worked in Manufacturing		Dec-14	Nov-15	Dec-15	Dec-15	Nov-15	Nov-15
Servicios - Services		2,312	2,180	2,211	-4%	1%	
Empleo - Employment	Miles - Thousands	Jan-15	Dec-15	Jan-16	Jan-16	Dec-15	Dec-15
Construcción - Construction		330.1	344.1	330.5	0%	-4.0%	
Empleo - Employment	Miles - Thousands	Jan-15	Dec-15	Jan-16	Jan-16	Dec-15	Dec-15
Venta de Cemento - Cement Sales	Miles de Sacos - Thousands of Bags	27.0	24.6	22.8	-7%	-11%	
Energía Eléctrica - Electric Power		980	957	847	-14%	-11%	
Consumo Total - Total Consumption	Miles KWh - Millions KWh	Jan-15	Dec-15	Jan-16	Jan-16	Dec-15	Dec-15
Industrial - Industrial	Miles KWh - Millions KWh	1,318.6	1,417.3	1,318.9	0%	-7%	
Residencial - Residential	Miles KWh - Millions KWh	161.5	213.7	158.4	-2%	-28%	
Comercial - Commercial	Miles KWh - Millions KWh	483.9	499.9	513.5	3%	6%	
Quiebras - Bankruptcies	Miles KWh - Millions KWh	643.4	570.5	614.5	-4%	-8%	
Casos de Quiebra - Bankruptcy Cases		Feb-15	Jan-16	Feb-16	Feb-16	Jan-16	Jan-16
Gasolina - Gasoline		821	716	830	13%	30%	
Ventas de Gasolina - Gasoline Sales	Millones de Galones - Millions of Gallons	Dec-14	Nov-15	Dec-15	Dec-15	Nov-15	Nov-15
Gobierno de Puerto Rico Government of Puerto Rico		84.2	79.9	83.5	-1%	5%	
Ingresos Netos al Fondo General General Fund Net Revenues	Millones \$ Millions	Feb-15	Jan-16	Feb-16	Feb-16	Jan-16	Jan-16
Empleo - Employment		709.3	670.8	767.5	8%	14%	
Empleo Total - Total Employment	Miles - Thousands	Feb-15	Jan-16	Feb-16	Feb-16	Jan-16	Jan-16
Empleo Privado - Private Employment	Miles - Thousands	905.9	892.3	880.5	-1.7%	-0.2%	
Empleo Gobierno Government Employment	Miles - Thousands	672.8	663.5	661.4	-1.7%	-0.3%	
Tasa de Participación Laboral Labor Participation Rate	Por ciento - Percent	233.1	228.8	229.1	-1.7%	0.1%	
Tasa de Desempleo - Unemployment Rate	Por ciento - Percent	40.1	40.5	40.6	0.5	0.1	
Reclamaciones Iniciales de Desempleo Unemployment Initial Claims		11.3	11.2	11.7	0.4	0.5	
Comercio - Trade		Feb-15	Jan-16	Feb-16	Feb-16	Jan-16	Jan-16
Total de Ventas al Detall Total Retail Sales	Millones \$ Millions	7,498	9,493	7,146	-4.7%	-24.7%	
Demanda de Autos Nuevos New Cars Demand		Dec-14	Nov-15	Dec-15	Dec-15	Nov-15	Nov-15
Turismo - Tourism		3,682.3	3,266.7	3,625.6	-1.0%	11.3%	
Cuartas Noches Vendidas - Room Nights Sold		Feb-15	Jan-16	Feb-16	Feb-16	Jan-16	Jan-16
Comercio Externo - External Trade		6,430	5,582	6,162	-4.3%	10.2%	
Exportaciones - Exports	Millones \$ Millions	Nov-14	Oct-15	Nov-15	Nov-15	Oct-15	Oct-15
Importaciones - Imports	Millones \$ Millions	280,305	286,395	281,973	0.6%	5.8%	
		Dec-14	Nov-15	Dec-15	Dec-15	Nov-15	Nov-15
		5,332	6,084	4,919	-7.7%	-19.1%	
		3,184	3,489	2,865	-10.3%	-16.1%	

<http://www.popular.com/prg/eo>

ABRIL | ABRIL 2016

Fuentes

Autoridad de Energía Eléctrica: Datos de producción y consumo de energía eléctrica.

Banco Gubernamental de Fomento: Índice de Actividad Económica.

CEMEX Puerto Rico, ESSROC San Juan & Antilles Cement Corporation. Centros de Servicios de Medicare y Medicaid: Número de suscriptores de Medicare en Puerto Rico

Compañía de Comercio y Exportación: Ventas al detalle.

Compañía de Turismo de PR: "PRTC Monthly Statistics Report".

Departamento de Asuntos al Consumidor: Ventas de gasolina.

Departamento de Hacienda: Ingresos Netos al Fondo General.

Departamento del Trabajo y Recursos Humanos: Todos los datos de empleo, nómina e índices de precios al consumidor.

Grupo Unido de Importadores de Automóviles – Datos de ventas de autos nuevos.

Instituto de Estadísticas de PR: Índice de Gerentes de Compra en Manufactura (PMI).

Junta de Planificación de PR: Datos de Exportaciones, Importaciones y Horas semanales trabajadas en la Manufactura, PIB.

Negociado de Estadísticas, Departamento del Trabajo de EE.UU.

Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico: Originaciones hipotecarias.

Oficina del Comisionado de Seguros de Puerto Rico: Número de suscripciones de seguro médico en Puerto Rico

U.S. Bankruptcy Court for the District of PR: Casos de Quiebras.

U.S. Census: Población sin seguro médico en Puerto Rico

U.S. Department of Labor: Reclamaciones Iniciales de Desempleo.

U.S. Department of Labor: Estadísticas de Empleo y Salario por Ocupación

Notas

Página 2: El Índice de Actividad Económica del Banco Gubernamental de Fomento (IAE-BGF), es un índice coincidente de la economía de Puerto Rico. Este índice resume el comportamiento de cuatro indicadores económicos mensuales principales. Estos indicadores son: total de empleo asalariado no agrícola, ventas de cemento, consumo de gasolina y generación de energía eléctrica como el cuarto indicador.

Página 3: Los datos de empleo no agrícola son publicados por el Negociado de Estadísticas del Trabajo. Estos datos provienen de la encuesta de establecimientos la cual es revisada todos los años.

Página 3: El Índice de Gerentes de Compra (PMI por sus siglas en inglés) de la manufactura es un promedio ponderado de índices de difusión de nuevos órdenes, producción, empleo, entrega de suplidores e inventarios.

Página 5: La Encuesta del grupo trabajador es una encuesta mensual de 3,500 hogares que provee estimados para el Empleo, la Proporción de empleo a población y la Tasa de desempleo.

Página 5: La Nómina de manufactura de empleados de producción se compone del producto del número de Empleos de Producción, las Horas Semanales Promedio por Empleos de Producción, y el Jornal Promedio por Hora de Empleos de Producción, a una tasa mensual.

<http://www.popular.com/ingreso>

6

Sources

PR Electric Power Authority: Production and Consumption of Electric Energy.

Government Development Bank: Economic Activity Index.

CEMEX Puerto Rico, ESSROC San Juan & Antilles Cement Corporation. Centers for Medicare and Medicaid Services: Number of Subscribers of Medicare in Puerto Rico

Commerce and Export Company: Retail Sales.

PR Tourism Company: PRTC Monthly Statistics Report.

Department of Consumer Affairs: Gasoline Sales.

Department of Treasury: General Fund Net Revenues.

Department of Labor and Human Resources: All data on Employment, Payroll and Consumer Price Index.

United Automobile Importer's Group- Data on Sales of New Cars.

PR Institute of Statistics: Purchasing Managers Index.

PR Planning Board: Data on Exports, Imports and Weekly Hours Worked in Manufacturing, GDP.

Bureau of Labor Statistics, U.S. Department of Labor.

Office of the Commissioner of Financial Institutions of Puerto Rico: Mortgage Originations.

Office of the Commissioner of Insurance of Puerto Rico: Number of Health Insurance Subscribers in Puerto Rico

U.S. Bankruptcy Court for the District of PR: Bankruptcies Cases.

U.S. Census: Health uninsured population in Puerto Rico

U.S. Department of Labor: Unemployment Initial Claims.

U.S. Department of Labor: State Occupational Employment and Wage Estimates

Notes

Page 2: The Government Development Bank's Economic Activity Index (GDB-EAI) is a coincident index for the economy of Puerto Rico. This index summarizes the behavior of four major monthly economic indicators. These four indicators are: total non-farm payroll employment, cement sales, gasoline consumption and electric-power generation.

Page 3: The total non-farm payroll employment is published by the U.S. Bureau of Labor Statistics (BLS) and the data comes from a survey called the Establishment Survey, which is based on a benchmark that is revised every year.

Page 3: The Purchasing Managers Index of manufacturing is a weighted average of various indexes of new orders, production, employment, suppliers' deliveries and inventories.

Page 5: The Labor Force Survey is a monthly survey of 3,500 households that provides estimates for Employment, the Employment-to-Population Ratio and the Unemployment Rate.

Page 5: Manufacturing payroll paid to production employees is composed of the product of the number of production employees, the average weekly hours of production employees, and the average hourly earnings of production employees at a monthly rate.

Indicadores Económicos de Puerto Rico

Actualizado el 15 de junio de 2016

BANCA COMERCIAL (millones de \$) 16/	-CAMBIO TRIMESTRAL-		-BALANCE ACTUAL-	
	1Q 15	1Q 15	1Q 15	% cambio
Total de activos	222.1	-1,333.2	56,746.3	59,049.9
Efectivo y equivalentes	601.8	344.3	5,118.6	5,240.3
Inversiones y valores	235.9	46.0	7,306.7	5,650.7
Préstamos, arrendamientos e ingresos netos que no son de ganancias y reservas	-514.9	-1,804.0	35,809.5	38,668.7
Otros activos	-100.6	80.5	8,511.5	9,490.2
Total de pasivos y capital	222.1	-1,333.2	56,746.3	59,049.9
Total de pasivos	131.8	-583.7	48,848.1	51,422.4
Depósitos	231.6	-63.1	44,299.2	45,961.8
No devengan intereses	33.5	313.5	10,212.6	9,926.2
Devengan intereses	198.1	-376.6	34,086.7	36,035.6
Otros pasivos	-99.8	-656.0	4,548.8	5,460.7
Capital	90.4	-614.1	7,898.2	7,627.4
Desglose de préstamos				
Bienes raíces	-4.0	-1,402.9	23,640.0	25,574.3
Comercial, industrial y agrícolas	-267.6	-307.1	5,161.7	7,033.7
Individuales	-156.9	-142.8	5,771.2	6,251.2
Arrendamientos	-2.7	-5.1	293.2	307.9
Otros préstamos	-81.5	-30.3	2,162.4	754.9

INGRESOS NETOS AL FONDO GENERAL

(millones de \$) 17/	Mar 15	Mar 16	Mar 15	1Q 15	1Q 16	% cambio
Ingresos brutos al fondo general	1,324.7	969.7	1,371.4	7,948.6	7,725.4	2.9
Menos: Reserva para reintegros	-40.0	-40.0	-39.0	-400.0	-390.0	2.6
Ingresos netos al fondo general	1,284.7	929.7	1,332.4	7,548.6	7,335.4	2.9
Contributivos	1,234.7	885.6	1,297.4	7,124.4	6,886.5	3.5
Contribución sobre ingresos, Total	757.2	407.0	901.5	3,849.5	4,217.1	-8.7
Individuos	302.0	198.5	359.4	1,715.7	1,975.8	-13.2
Corporaciones	409.2	72.2	376.8	1,377.2	1,401.4	-1.7
Retenida a no residentes	43.6	134.4	51.1	724.0	690.4	4.9
Impuestos sobre repatriaciones	0.0	0.0	0.0	0.0	3.7	NC
Impuestos sobre ventas y uso	197.7	189.6	109.8	1,164.4	402.5	189.3
Arbitrios, Gran total	277.2	285.8	283.6	2,081.1	2,235.1	-6.9
Bebidas alcohólicas, Total	20.6	21.7	21.6	210.2	215.7	-2.6
Vehículos de motor	26.9	31.5	23.0	224.4	241.3	-7.8
Foráneas (Ley 154)	206.2	177.1	201.4	1,458.4	1,553.4	-4.2
Licencias	1.9	2.1	1.6	15.2	15.3	-1.2
No contributivos	9.0	42.7	22.8	264.7	293.2	-9.7
De otras fuentes	41.0	1.5	12.2	159.5	155.7	2.5
Arbitrios sobre embarques de ron	41.0	1.5	12.2	159.5	153.4	4.0

INDICE DE ACTIVIDAD ECONOMICA I.S.I.

Índice de actividad económica del AAFAP	Abr 15	Mar 16	Abr 15	1Q 15	1Q 16	% cambio
Índice de actividad económica del AAFAP	123.9	124.0	126.2	124.8	126.4	-1.3

FUENTES: 1/ Departamento del Trabajo y Recursos Humanos, Encuesta de Viáticos, Sin ajuste estacionalmente. 2/ Incluye el empleo por cuenta propia y familiar sin paga. 3/ Departamento del Trabajo de las EE.UU. Negociado de Estadísticas del Trabajo, Encuesta de Ventas, Encuesta de Manufacturas, Encuesta de Establecimientos, Clasificación Industrial, M/ICS. Sin ajuste estacionalmente. 4/ Departamento del Trabajo de las EE.UU., Registro de Empleo del Trabajo y Remuneraciones, M/ICS. Ajuste estacionalmente. 5/ Comisión de Fomento Industrial de Puerto Rico, Cuentas Nacionales, Encuesta de Inversión, M/ICS. Ajuste estacionalmente. 6/ Comisión de Fomento Industrial de Puerto Rico, Cuentas Nacionales, Encuesta de Inversión, M/ICS. Ajuste estacionalmente. 7/ Departamento del Trabajo y Recursos Humanos, Encuesta de Ventas, Encuesta de Manufacturas, Encuesta de Establecimientos, Clasificación Industrial, M/ICS. Ajuste estacionalmente. 8/ Departamento de Asuntos del Consumidor, M/ICS. Ajuste estacionalmente. 9/ Comisión de Fomento Industrial de Puerto Rico, Cuentas Nacionales, Encuesta de Inversión, M/ICS. Ajuste estacionalmente. 10/ Autoridad de Carreteras y Transportación. El consumo mensual de gasolina (gasoline) está basado en los cambios en inventarios y compras, por lo que no refleja necesariamente el consumo corriente según informado por las estadísticas. 11/ Producción de bienes de consumo durables, M/ICS. Ajuste estacionalmente. 12/ Autoridad de Carreteras y Transportación. El consumo mensual de gasolina (gasoline) está basado en los cambios en inventarios y compras, por lo que no refleja necesariamente el consumo corriente según informado por las estadísticas. 13/ Autoridad de Carreteras y Transportación. El consumo mensual de gasolina (gasoline) está basado en los cambios en inventarios y compras, por lo que no refleja necesariamente el consumo corriente según informado por las estadísticas. 14/ Junta de Planificación de Puerto Rico. 15/ Autoridad de los Puertos. 16/ Comisionado de Instituciones Financieras. 17/ Departamento de Hacienda de Puerto Rico. El impuesto sobre ventas y sus cambios en nov. de 2005. 18/ Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal de Puerto Rico, INOTX. Los cambios porcentuales reflejan el valor actual (no estacionalizado). <http://www.bafin.com>

Indicadores Económicos de PUERTO

Actualizado al 15 de junio de 2016

FUERZA LABORAL (miles, n.a.e.)	Abr-15	May-15	Abr-15	15 Añ Jul - Abr	% cambio
Población civil	2,808.4	2,811.6	2,833.0	2,816.5	2,837.8
Fuerza laboral	1,136.8	1,134.3	1,125.8	1,134.7	1,132.4
Tasa de participación	40.5	40.3	39.7	40.3	39.9
Empleo total	1,007.7	995.8	983.9	1,000.3	984.4
Empleo asalariado no agrícola	826.4	829.5	800.9	820.6	805.4
Empleo por cuenta propia 1a/	166.9	153.7	170.0	164.7	161.3
Desempleados	129.1	138.5	142.0	134.4	148.0
Tasa de desempleo (%)	11.4	12.2	12.6	11.8	13.1
Tasa de empleo (%)	35.9	35.4	34.7	35.5	34.7

FUERZA LABORAL (miles, n.a.e.)	Abr-15	May-15	Abr-15	15 Añ Jul - Abr	% cambio
Fuerza laboral	1,136.2	1,133.6	1,127.2	1,135.2	1,130.7
Empleo total	1,003.2	999.6	989.8	999.4	983.6
Desempleados	133.0	134.0	137.4	135.8	147.1
Tasa de desempleo (%)	11.7	11.8	12.2	12.0	13.0

EMPLEO ASALARIADO NO AGRÍCOLA
(miles, n.a.e.)

	Abr-15	May-15	Abr-15	15 Añ Jul - Abr	% cambio
Total	894.3	895.1	906.4	895.6	906.8
Gobierno	230.1	229.9	235.1	229.4	233.1
Privado	664.2	665.2	671.3	666.2	673.7
Construcción y minería	22.7	22.9	25.6	23.6	27.1
Comercio	158.5	159.1	157.2	159.4	160.0
Transportación, almacén y utilidades	15.4	15.4	14.7	15.0	14.8
Información	20.3	20.5	20.6	20.6	20.0
Finanzas, Seguros y Bienes Raíces	41.3	41.4	42.2	41.9	42.6
Servicios	334.1	333.4	336.8	332.5	334.2
Manufactura	71.9	72.5	74.2	73.3	75.0
Artículos duraderos	30.6	30.8	31.9	31.0	32.1
Productos minerales no metálicos	1.5	1.6	1.6	1.6	1.7
Productos fabricados en metal	3.0	3.1	3.3	3.2	3.4
Computadora y productos electrónicos	5.5	5.5	5.5	5.5	5.2
Equipo eléctrico, enseres y componentes eléctricos	4.6	4.5	4.8	4.6	4.9
Otros	16.0	16.1	16.7	16.2	17.0
Artículos no duraderos	41.3	41.7	42.3	42.3	42.9
Alimentos	11.2	11.2	11.2	11.3	11.5
Ropa	5.6	5.8	5.7	5.9	5.7
Productos químicos	17.0	17.1	17.4	17.3	17.7
Otros	7.5	7.6	8.0	7.8	8.1

EMPLEO ASALARIADO NO AGRÍCOLA
(miles, n.a.e.)

	Abr-15	May-15	Abr-15	15 Añ Jul - Abr	% cambio
Total	891.4	892.5	905.4	896.7	906.3
Gobierno	229.6	229.5	233.3	230.0	232.9
Privado	661.8	663.0	672.1	666.7	673.4
Construcción y minería	22.8	23.0	26.2	23.7	27.1
Comercio, transporte y utilidades	174.8	175.2	173.8	174.1	174.5
Información (miles, n.a.e.) 4a/	20.3	20.5	20.6	20.6	20.0
Finanzas, Seguros y Bienes Raíces	41.3	41.4	42.2	41.9	42.6
Servicios	330.7	330.5	334.8	333.0	334.2
Manufactura	71.9	72.2	74.5	73.3	75.0

1a/ Incluye el empleo asalariado no agrícola en el sector público y privado. 2a/ Incluye el empleo asalariado no agrícola en el sector público y privado. 3a/ Incluye el empleo asalariado no agrícola en el sector público y privado. 4a/ Incluye el empleo asalariado no agrícola en el sector público y privado.

Mayor y Mejor Uso de la Propiedad

Mejor Uso

Se interpreta como aquel uso produce el rendimiento óptimo de una propiedad dentro de su mercado competitivo bajo circunstancias estables y normales. Este uso debe ser uno en concordancia con las disposiciones de la Honorable Junta de Planificación y con cualquier otra reglamentación oficial, sin embargo no está supeditado a ello en circunstancias y casos extraordinarios de naturaleza especial. Bajo esta premisa se concluye que la propiedad bajo estudio exhibe su grado óptimo en un uso residencial, típico del área, conforme al vecindario inmediato. .

ANÁLISIS DEL MEJOR Y MÁS PROVECHOSO USO

Mejor más alto y provechoso uso

Aquel uso razonablemente legal y probable para la tierra vacante o mejorada, que es físicamente posible, sostenida por criterios apropiados, financieramente viable y que resulte en el valor más alto. Los cuatro criterios que el Más alto y Provechoso Uso debe cumplir son: Legalmente permitido, Físicamente posible, Financieramente Viable y que sea el de máximo rendimiento de ganancia.^{1/}

Implícito en esta definición es el reconocimiento de que en los casos en cuando el predio a evaluarse enclava estructuras o mejoras, el mejor y más provechoso uso pudo ser determinado de acuerdo a su uso actual. Este uso puede continuar hasta que el valor de la tierra exceda el valor de las estructuras existentes.^{2/} Vea Uso Interino^{3/}

Esto implica que la determinación del Mejor Uso es el resultado del juicio y análisis efectuado por el Tasador y ese mejor uso expresado es su opinión sostenida con el estudio del mercado que rodea o afecta la propiedad.

Estas definiciones giran alrededor de la función del mejor uso. La determinación de mejor uso se efectúa tomando en consideración dos niveles, los cuales son: Los tipos de usos y la intensidad de usos en el vecindario inmediato. Para determinar el Mejor y Más Provechoso Uso del sujeto, hemos tomado en consideración los siguientes factores:

- A- Legalmente Permisible, usos permitidos por las leyes y reglamentos, específicamente la zonificación existente y la posibilidad de cambio u aprobación de cambio.
- B- Físicamente Posible, La propiedad a ser evaluada posee las características físicas o apropiadas para el uso proyectado.

C- Económica y Financieramente Viable, que se pueda obtener términos de financiamiento adecuados en el mercado competitivo para el tipo de uso proyectado.

D- Es este el Mejor y Más Productivo Uso?, Debe ser aquel uso entre todos los usos posibles u alternos para la tierra que sea legalmente permisible, físicamente posible, económicamente viable y que represente el rendimiento mayor de la tierra.

La propiedad tiene un mejor uso residencial, conforme a su zonificación y localización.

^{1/} Diccionario de Evaluación de Bienes Raíces 2da. Edición; Appraisal Institute

^{2/} Value of Property > Value of Land in its Highest and Best Use.

^{3/} Uso Interino -- es el uso relativamente temporero al cual se puede dedicar un terreno vacante o mejorado hasta tanto y en cuanto esté listo para dedicarse a su mejor y más provechoso uso.

EL MAYOR Y MEJOR USO DEL TERRENO VACANTE

El análisis del mayor y mejor uso de un terreno o sitio, considerándolo como si estuviera vacante, presupone que la parcela de tierra se encuentra vacante o puede quedar vacante mediante la demolición de toda construcción. Bajo esta suposición, pueden identificarse los usos que crean valor y el valuador puede comenzar a seleccionar bienes inmuebles comparables y estimar el valor del terreno. El terreno, considerado como vacante, es un concepto fundamental en la teoría de la valuación y un componente básico del enfoque de costos. Puesto que muchos avalúos asignan el valor de la propiedad parte al terreno y parte a sus construcciones, se realiza un análisis del terreno como si estuviera vacante. Cuando un sitio tiene una construcción que aporta valor a la propiedad, determinar el mayor y mejor uso del sitio como si estuviera vacante frecuentemente se convierte en un ejercicio teórico.

Las preguntas que deben contestarse en este análisis son:

1. Si el terreno estuviera vacante, ¿Qué uso se le daría al mismo? Y
2. ¿Qué tipo de construcción, de efectuarse alguna, debiera construirse en el terreno y cuándo?

Cuando el pronóstico sobre el mayor y mejor uso de un inmueble apunte hacia un cambio en un futuro próximo, el uso actual más útil debe considerarse, en el mejor de los casos, como un uso interior o temporal.

En algunos casos el evaluador podría llegar a la conclusión de que el mayor y mejor uso de una parcela de terreno sería el de retenerla con fines especulativos; es decir, que permanezca vacante hasta que la demanda del mercado justifique su desarrollo. Esto ocurre frecuentemente cuando los mercados de bienes raíces se encuentran sobre saturados. Sin embargo, el mayor y mejor uso de muchos terrenos podría requerir cambios o construcciones. El mayor y mejor uso de un terreno, considerado como si estuviera vacante, podría requerir de su fraccionamiento en lotes más pequeños o su fusión con otro terreno.

Si se requiere una construcción para lograr el mayor y mejor uso del terreno, el valuador debe determinar el tipo y características de la construcción ideal. Esta es aquella que aproveche al máximo el potencial del sitio, que satisfaga las normas vigentes del mercado y que incluya los componentes de valor más idóneos. Por ejemplo, ¿Deberá mejorarse la parcela de terreno con la construcción de un edificio de oficinas, un edificio comercial o un hotel? Si el edificio de oficinas resultara el mejor uso, ¿De cuántos pisos sería? ¿Qué características deben incluirse? ¿Qué renta debe cobrarse y cuál sería el nivel de gastos de operación? ¿Cuánto costaría construir un edificio así? En resumen, la conclusión a que se llegue sobre el mayor y mejor uso de una parcela de terreno debe ser tan específica como lo sugiera el mercado. Categorías generales como “edificio de oficinas”, “edificio comercial” o “residencia unifamiliar” podrían ser adecuadas en ciertas situaciones, pero en otras debe especificarse el uso particular que demanden los participantes del mercado.

Aun cuando un sitio no se encuentre vacante, la teoría del avalúo induce al valuador a que lo analice como si lo estuviera. Este análisis busca determinar qué tan deseable es u uso actual y si éste debe mantenerse o modificarse. El valuador considera el sitio como si estuviera vacante para determinar si un edificio con el mismo uso, tamaño, calidad y función al existente, debe ser construido en el lugar. Si esta nueva construcción resultara en el mayor y mejor uso del terreno, considerado como vacante, se asume que no tendría deterioro físico ni obsolescencia funcional. Por lo mismo, toda diferencia en valor entre la construcción existente y la nueva construcción sería atribuible a estas formas de depreciación. El evaluador también debe considerar la obsolescencia externa, que afectaría por igual la construcción existente y la nueva mejora.

El mejor uso del predio como vacante es el residencial, similar a las propiedades colindantes.

EL MAYOR Y MEJOR USO DE UN INMUEBLE CON ESTRUCTURA

El mayor y mejor uso de una propiedad con mejoras, se refiere al uso que deba darse a una propiedad a la luz de estas. Las construcciones existentes se comparan con las ideales. Por ejemplo, un evaluador debe preguntarse, ¿Debe un hotel de treinta años de edad conservarse como está o debe ser renovado, ampliado o parcialmente demolido? ¿Contribuirán estos cambios más al valor de la propiedad que lo que costarían? Alternativamente, ¿Debe remplazarse el edificio con uno de distinto tipo o debe modificarse la intensidad del uso?

El uso que logra el máximo valor de inversión en una propiedad, debe ser consistente en la tasa de rendimiento y el riesgo asociado, y es precisamente el que produce el mayor y mejor uso considerando las construcciones. Si la remodelación para los usos potenciales no requiere gastos de capital, el rendimiento estimado para tales usos puede ser comparado directamente. Si se requiere inversión de capital para convertir la estructura de su uso actual a otros usos potenciales, las tasas de rendimiento deben calcularse para tales usos, tomando en consideración la inversión total en la propiedad y todos los gastos de capital. Estas tasas de rendimiento luego podrán compararse con las tasas de rendimiento para usos que no requieran gastos de capital.

Al analizar el mayor y mejor uso de propiedades con mejoras por sus dueños, los evaluadores deben tomar en cuenta cualquier rehabilitación o modernización consistente con las preferencias del mercado. Por ejemplo, el mayor y mejor uso de una residencia de lujo debe reflejar toda la rehabilitación que se requiera para el máximo disfrute del inmueble. El programa de rehabilitación debe asegurar la máxima utilidad en una venta futura de la propiedad. En una propiedad arrendada, la rehabilitación debe enfocarse en lograr las máximas utilidades (ingresos por arrendamiento) para el propietario-arrendador.

En este caso en particular el mejor uso del terreno es residencial dado a su ubicación en la, Barrio Candeletero Abajo, Humacao Puerto Rico.

ENFOQUES DE VALORACIÓN

En la valoración de bienes raíces se utilizan tres (3) enfoques o métodos clásicos, a saber:

- 1- Método de Costo
- 2- Método de Comparación Directa
- 3- Método de Capitalización de Rentas

Método de Costo

Se emplea en aquellos casos en que existen estructuras. Se estima el valor actual de la estructura mediante el estimado de su costo de reproducción. A este estimado se resta un por ciento de depreciación física y/o funcional, si existiese, para obtener un valor depreciado para las estructuras.

Realizada la operación anterior, se procede a estimar el valor del terreno mediante el uso de compraventas comparables. Sumados ambos estimados (terreno y estructuras) se obtiene el valor por este método.

Método de Comparación Directa

El método de mercado consiste en el estudio de transacciones de compraventas comparables al sujeto, objeto de determinar un valor por unidad (cuerda, metros cuadrados, pies cuadrados, etc.). Las transacciones a ser estudiadas deben ser comparable al sujeto, entre otras cosas, en cuanto a cabida, topografía, zonificación, etc. En adición, la transacción debe haberse realizado en una fecha lo más próxima posible a la fecha de efectividad de la tasación. Una vez estudiadas y ajustadas estas transacciones, se procede a la conclusión de valor.

Método de Capitalización de Renta

Este método tiene una mejor aplicación en el valor de propiedades productora de renta. En las propiedades que generan renta, el inversionista típico está mayormente interesado en la capacidad de producir ingresos de la propiedad. Otros factores y características son de intereses secundario. Por lo tanto en el Método de Ingreso el valor indicado que obtenemos para la propiedad se fundamenta en los ingresos futuros que ésta obtendrá. El derecho a poder recibir ciertas cantidades de dinero en los próximos años, tiene cierto valor en el Mercado de una propiedad que generan rentas es igual al valor presente de todos los futuros beneficios producidos por la propiedad. Al aplicar el Método de Ingresos, tenemos que seguir cierta secuencia. Los pasos a seguir en su desarrollo son los siguientes:

- 1) Estimar los ingresos que la propiedad debe generar. Primero calculamos el Ingreso Potencial Bruto. Este es el ingreso máximo que la propiedad puede generar. Para obtener el ingreso bruto efectivo, las vacantes y pérdidas por cobro se restan del Ingreso Bruto Potencial.
- 2) Debemos estimar los gastos operacionales para la propiedad y restarlos al Ingreso Efectivo para obtener el Ingreso Neto de Operaciones.
- 3) Luego determinamos el Método de Capitalización y las tasas de Capitalización. El Método de Capitalización a usarse depende del problema a resolverse. Las tasas de capitalización pueden abstraerse del mercado u otra información.
- 4) Se obtiene una indicación de valor capitalizando el Ingreso Neto Operacional.

SELECCIÓN DEL METODO DE VALORACIÓN

El Principio Económico de Sustitución sostiene que el valor de una propiedad reemplazable en el mercado está predicado en la suma necesaria para adquirir una sustituta, igualmente útil y deseable en el mercado. Este principio tiene relación con los tres (3) métodos clásicos de la teoría de valoración. Sin embargo, el Tasador consciente de este principio tiene que seleccionar el método que represente la alternativa de sustitución que realmente tienen y usan los compradores para adquirir propiedades del tipo objeto del presente estudio.

Existen propiedades de uso y diseño tan especial que no pueden sustituirse realmente en el mercado, tales como: museos, molinos de grano, muelles, hipódromos, cervecerías, bibliotecas, hospitales, plantas industriales, vaquerías y otras. En la valoración de este tipo de propiedades el Tasador carece de la evidencia del mercado porque no existen transacciones de compraventa o no han ocurrido con la frecuencia que permita una sana y sostenible conclusión sobre el valor por inferencia de los precios. La única alternativa real de sustitución que tiene el comprador es adquirir un solar y construir la edificación especial.

Otras propiedades se adquieren básicamente por su producción de renta (Income Producing Properties), tales como: edificios oficina, locales comerciales, edificios de apartamentos residenciales, centros comerciales y otras. A pesar de que el Tasador utiliza la evidencia de

transacciones de compraventas de propiedades con características similares, su conclusión está sostenida principalmente en el **Método de Mercado**.

Muchas propiedades pueden sustituirse fácilmente en el mercado. Siendo ésta la alternativa real de sustitución que tienen los compradores, resulta vicioso aplicar otro método que no sea el **Método de Mercado**.

Los terrenos para los diferentes usos de la demanda son fácilmente reemplazables en el mercado y, por tanto seleccionamos los Enfoque de Ventas de Mercado para la valoración de esta propiedad, el enfoque de Renta o Ingreso se descartó por la carencia a identificar propiedades similares rentadas en este decadente vecindario y el Enfoque de costo se descarto porque el predio se está valorando como si estuviera vacante.

Las transacciones de compraventas que se describen y analizan a continuación son, a nuestro juicio, evidencia representativa de los valores establecidos por compradores y vendedores bien informados, en el vecindario de la propiedad objeto de valoración.

METODO DE COMPARACIÓN DE VENTAS DIRECTA

Venta Núm. 1

Vendedor	:	Edgardo Paris Rivera
Comprador	:	Edgar Sanchez Marín
Localización	:	Carretera PR 927 km. 1.0 Bo. Antón Ruíz Humacao PR
Codificación	:	255-053-476-97-000
Fecha de Venta	:	1 de marzo del 2013
Precio	:	\$20,000
Cabida	:	1,065.66 metros cuadrados
Unitario	:	18.77 por metros cuadrado
Valor del terreno	:	\$20,000
mejoras	:	Lote vacante a la fecha de compra
Zonificación	:	Residencial
Acceso	:	Carretera PR 927
Topografía	:	Semi-llana
Mejor Uso	:	Residencia
Datos Legales	:	Esc.12 Lcdo. Jorge Surillo Marcano Asiento 1,434 Diario 926, Finca 4,156 Humacao PR



Consulta

< OPTIONS Results

Number of features found: 8

255-053-476-97

- 255-053-007-9
- 255-053-476-97
- 255-053-476-97-000
- NUMERO
- PARIS ALBERTO EDUARDO
- 50 MARSHIC 46
- PO BOX 9897 HUMACAO P
- R-0752
- 2-642
- 4-097 T3

VALORES

Terreno: 390.00
 Estructura: 0.00
 Matutiana: 0.00
 Valor total: 390.00
 Exención: 0.00
 Exoneración: 0.00
 Sujeto a contribución: 390.00

RESULTS

255-053-476-97

255-053-007-9

255-053-476-97

255-053-476-97-000

NUMERO

PARIS ALBERTO EDUARDO

50 MARSHIC 46

PO BOX 9897 HUMACAO P

R-0752

2-642

4-097 T3

Catastro: 255-053-476-97

↓

Versión Beta (sugerencias y reporte
alvarez_0@id.pr.gov
 Versión anterior)

- En proceso; manejar varios distrit

Ubicación **255-053-476-97**

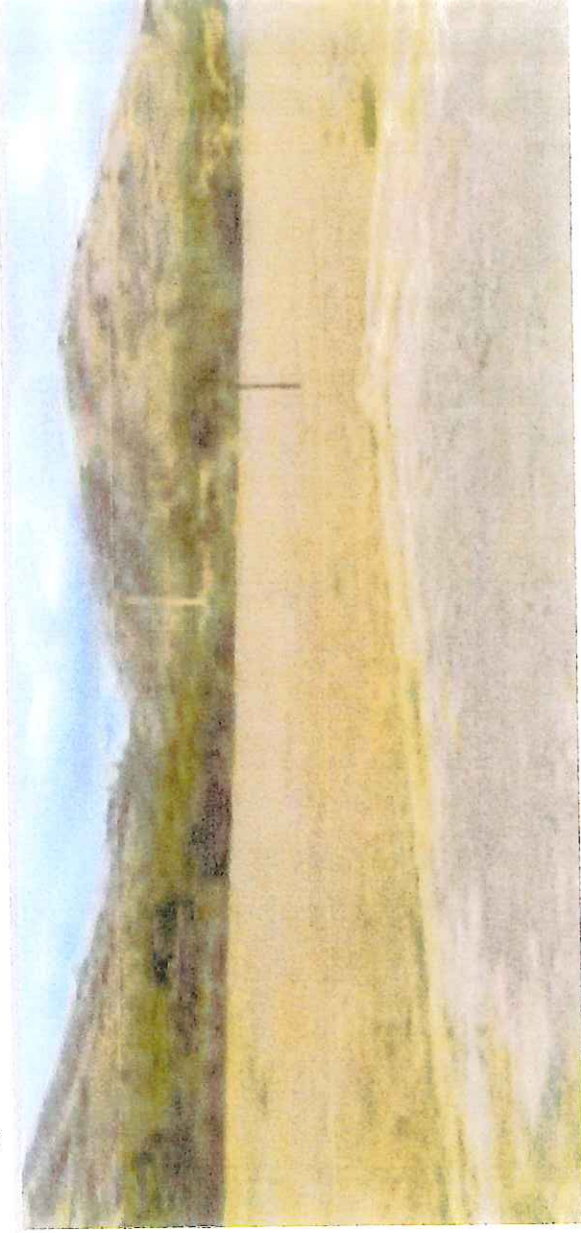
Catastro

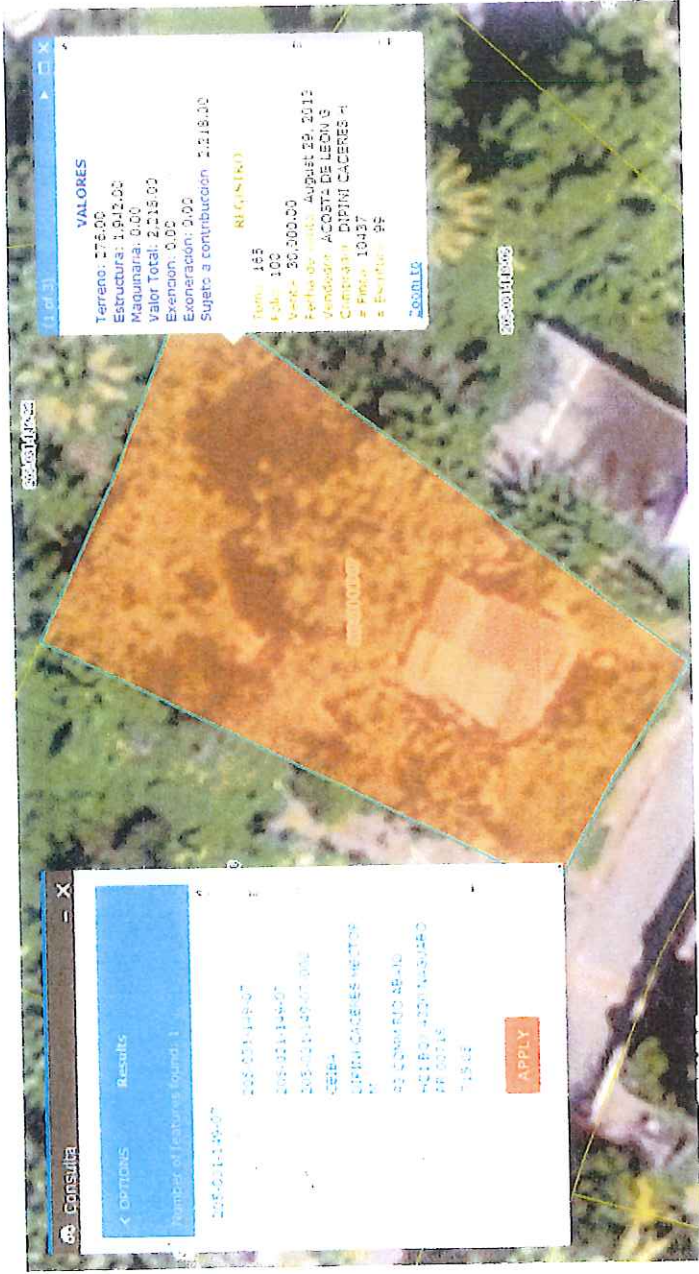
Coordenadas NAD83 **x: 267109.5315, y: 240997.6405**
 (Lat: 18.19908207, Lon: -65.79893489)

Ver: [Google](#) | [Yahoo](#)

Venta Núm. 2

Vendedor : Graciano Acosta de León
 Comprador : Hector Manuel Dipini Cáceres
 Localización : Num.93 Calle 3, Com. Rio Abajo, Ceiba PR.
 Codificación : 205-031-149-07-000
 Fecha de Venta : 30 de agosto del 2013
 Precio : \$30,000
 Cabida (GLA) : 715.05 predio vacante
 Valor del Terreno : \$30,000
 Unitario : \$42.00 por metro cuadrado
 Zonificación : Fuera del Área
 Acceso : Calle Caribe
 Topografía : Llana
 Mejor Uso : Residencial
 Datos Legales : Esc.99 Lcdo. Carlos J Correa Ramos, Finca 10,437 Humacao PR





Presentación Personal: Asiento 284 Diario 309: JOE SIERRA presenta a las trece horas y seis minutos el doce de septiembre del año dos mil trece, Escritura número 99, sobre COMPRAVENTA, otorgada en MAGUARO el día treinta de agosto del año dos mil trece ante el notario CARLOS J. CORREA RAMOS, para que se inscriba, a favor de HECTOR MANUEL DIPINI CACERES sobre la finca número 10437 del termino municipal de Ceiba, Solar 93 de la COMUNIDAD RURAL RIO ABAJO con cabida de 715.05 M/C. Con un valor la transacción de 830,000.00. Derechos: EXENTO

NOTAS

Fecha Nota

18-10-2013 Documento inscrito al folio 100 del tomo 165 de Ceiba, inscripción 4ta, finca 10437. Fajardo a 18 de Octubre de 2013.

Catastro: 205-031-149-07

Versión Beta (sugerencias y reporte de errores son bienvenidos: alvarez_o@ip.cr.gov)
 Versión anterior
 - En proceso: manejar varios distritos sobrepuestos

Ubicación	205-031-149-07
Catastro	
Coordenadas WGS83	x: 279324.4871, y: 248179.7868 (Lat: 18.26716514, Lon: -65.68317527)
Area Aprox. (m.c.)	790.0393
Municipio	Ceiba
Barrio	Río Abajo

Venta Núm. 3

Vendedor	:	Maria Ramos Rodriguez
Comprador	:	Maria E. Roldan Gonzalez
Localización	:	Lot 5, PR-931 km.2.1 Bo. Navarro, Gurabo PR
Num. Catastro	:	226-061-532-01-000
Fecha de Venta	:	3 de julio del 2013
Precio	:	\$26,300
Cabida	:	746.6065 metros cuadrados
Valor del Terreno	:	\$26,300
Unitario	:	\$35.22 m c
Zonificación	:	Residencial
Acceso	:	PR-931 km.2.1 Bo. Navarro
Topografía	:	Llana
Mejor Uso	:	Residencial
Datos Legales	:	Esc.193 Lcdo. Pedro J. Caribe Cruz, Folio 34, Tomo 34, Finca 1,894 Gurabo PR



< OPTIONS Results

Number of features found: 1

(1 of 3)

VALORES

Terreno: 591.00
 Estructura: 0.00
 Maquinaria: 0.00
 Valor Total: 591.00
 Exoneración: 0.00
 Sujeto a contribución: 591.00

REGISTRO

Tomo: 34
 Folio: 54
 Venta: 26,300.00
 Fecha de Venta: July 21, 2013
 Vendido: RAMOS RODRIGUEZ MARI
 Comprador: ROLDAN GONZALEZ MARI
 # Finca: 1894
 # Escritura: 193

LINDAS

1 10708

226-061-532-01
 226-061-107-88
 226-061-532-01
 226-061-532-01-000

GURABO

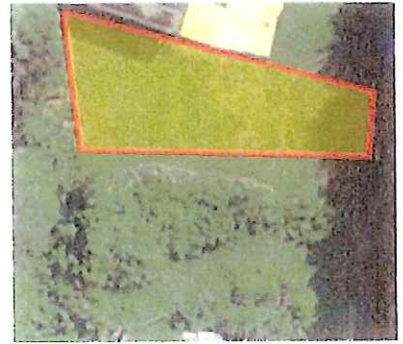
ROLDAN GONZALEZ MARI
A E

KILÓMETRO 2 DEL CARRER 921 50
MAYABRO

PO BOX 183981 SAN JUAN
NPR 00919-3981

7467

Presentación Personal: Asiento 1056 Diario 671: RUBEN LANDRAU presenta a las trece horas y cuarenta minutos el doce de Julio del año dos mil trece , escritura número 193, sobre CompraVenta otorgada en San Juan el día tres de Julio del año dos mil trece ante el notario PEDRO JUAN CARIDE CRUZ, para que se inscriba a favor de MARIA ESTHER ROLDAN GONZALEZ sobre la finca número 1894 del termino municipal de Gurabo, Solar 5 del barrio Navarrio con cabida de 746.6065 m.c. Con un valor la transacción de \$ 26,300.00 Derechos: \$ 58.00 Presentación y Código Político: \$10-50



VALORES Y UBICACIÓN

- En proceso: manejar varios distritos sot

Ubicación	226-061-532-01
Catastro	x: 246249.1349, y: 243645.2346 (Lat: 18.22716525, Lon: -65.09606466) Ver: Google Yahoo
Coordenadas Nad83	
Area Aprox. (m.c.)	715.5733
Municipio	Gurabo
Barrio	Navarrio
Características Ambientales	
Zona Inundabilidad	X

Venta Núm. 4

Vendedor : Hector Arroyo Burgos
 Comprador : Diego Rivera Burgos
 Localización : PR.921 km.2.9 Bo. Tejas Las Piedras PR
 Codificación : 280-072-454-10-000
 Fecha de Venta : 22 de febrero del 2015
 Precio de Venta : \$48,000
 Cabida : 1,184.8053 metros cuadrados
 Valor del terreno : \$48,000
 Unitario : \$40.51 metros cuadrados
 Zonificación : Residencial
 Acceso Frente a Vía Pública : PR-921
 Topografía : Semi- llana
 Mejor Uso : Residencial
 Datos Legales : Esc. 12 Lcdo. Edwin Rivera, Folio. 286 Tomo
 204, Finca 10,806. Humacao PR





Alvaro Salazar Vila
 Usuario: alvarovila
 - En Proceso, manejar varios distintos sobrepuestos

Ubicación
 Catastro: 280-072-454-10
 Coordenadas NAD83 X: 290556.2595, Y: 206470.0089
 (Lat: 18.16189993, Lon: -65.86374915)
 Ver: Sección 1, Taboo

Area Aprox. (m.c.) 1208.1233
 Municipio Las Piedras
 Barrio Tejas

Características Ambientales
 Zona Inundabilidad
 Panel Inundabilidad 72000C1.653
 Floodway
 Suelo Geológico PaE2 (Pandura loam)
Calificación y Clasificación de suelo
 Clasificación Oficialización del pedado en proceso. (favor de referirse al mapa de calificación vigente)
 Calificación Circunvalación del pedado en proceso. (favor de referirse al mapa de calificación vigente)
 Mapas de Calificación Las Piedras
 Distrito Sobrepuesto undefined
 Zona Histórica
 Sitio Histórico

Reglamento Aplicable
 • Reglamento de Zonificación especial para las Zonas de Urbanas de los Municipios Circunvalantes al Bosque Regional del Campo del Volcane incorporado en el Establecimiento Continuo

Vigencia de GeoData de (Data no disponible)
 Calificación
 Status POT Paper: 4
 Uso Existente (en proceso de validación)
 Permisos 2 Casos Pemas

Presentación Personal: Asiento 965 Diario 924: GUILLERMO ALGARIN VILA presenta a las catorce horas y veinte minutos el veinticuatro de Febrero del año dos mil quince, escritura número 12, sobre COMPRVENTA, otorgada en Las Piedras el día veintifres de Febrero del año dos mil quince ante el notario EDWIN RIVERA DELGADO, para que se inscriba a favor de DIEGO RIVERA VELAZQUEZ sobre la finca número 10806 del termino municipal de Las Piedras, Predio de terreno sito en el Barrio Tejas con cabida de 1184.8053 mc. Con un valor la transacción de \$ 48,000.00. Derechos: \$ 142.00 Presentación y Código Político: \$10.50

Venta Num. 5

Vendedor	:	BHM Investment orp.
Comprador	:	Izamar Maria Ruiz Garcia
Localización	:	P-243 Calle Petunia Comunidad Bo. Rio Abajo Humacao PR
Codificación	:	305-001-249-02-001
Fecha de Venta	:	21 de enero del 2016
Precio de Venta	:	\$129,000
Cabida	:	1243 Metros Cuadrados
Valor de las mejoras	:	\$59,388
Valor del terreno	:	\$15,612
Unitario	:	15.61 por metros cuadrados
Mejor uso	:	Residencial
Zonificación	:	Residencial
Acceso Frente a Vía Pública	:	Calle municipal
Topografía	:	semi-llana
Mejor Uso	:	Residencial
Datos Legales	:	Es-7 Lcda. Carmen del Pilar Rivera Folio 170 Tomo 332 Finca 13,958 Humacao PR

Addendum:

Sales five----- \$129,000

Valor de las mejoras

Res. Hormigón y bloques 1,680p. c x \$65 x 0.75-----=\$81,900

Area marquesina 330p. c x \$20 x 0.75-----=\$ 4,950

Balcón 42 p.c x \$20 x 0.75-----=\$ 630

Área de utilidades 483 s.f. @20 x 0.60-----=\$ 5,800

Techo de zinc de 483 pies c. @\$10.00 x 0.60-----=\$ 2,900
verjas, lavandería-----=\$ 2,000

Total-----\$98,180

Valor del terreno:= \$129,000 - \$98,180 = \$30,820./ 1,243 = \$ 24.79





Version: 8/15/2011
 • En proceso: manejar varios distritos sobrepuestos

Ubicación
 Catastro: 305-001-249-02
 Coordenadas (14653 X: 365216.0425, Y: 225251.5755
 (Lat: 18.15172382, Lon: -85.165650774)
 Ver: Google | Mapa

Area Aprox. (m.c.): 1293.017
 Municipio: Humacao
 Barrio: Río Abajo

Características Ambientales
 Zona Inundabilidad: X
 Panel Inundabilidad: 75000C1270J
 Floodway:
 Suelo Geológico:
Calificación y Clasificación de Suelo
 SNS (Soil net sur. area):
Clasificación
 Clasificación del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificación vigente.
 Clasificación del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificación vigente.
Mapas de Calificación
 Humacao
 Distrito Sobrepuesto: undefinid.
 Zona Históricas:
 SDO HISTÓRICO:
 Reglamento Aplicable:
 • Reglamento POT Humacao
 Vigencia de Geodato de: 02/06/2008

HUMACAO	HUMACAO	136	HHS	U	70,000.00	06/27/2014
HUMACAO	HUMACAO	16	FHA	D	103,000.00	10/10/2014
HUMACAO	HUMACAO	103	FHA	D	34,999.00	11/24/2015
HUMACAO	HUMACAO	243	FHA	D	129,000.00	06/21/2015
HUMACAO	HUMACAO	32	CON	D	215,000.00	06/17/2015

Additional Information

Age	25	E	13	Unit:	1
Condition	C4	Room:	7	Bedrooms:	4
Construction	RC	Bathrooms:	2.0		
Story	1				

Lot Area	1,243.00	Site Value	31,075.00	Lot Area Unit Value	25.00 /cm
Unit Value	63.00/sf	Entry Date	03/2016	Data Source	MONEY HOUSE
House Area	1,660.00	AppCode	1140		
Cp/Sr.	2GR-330	Other Improvement:	PCHPAFNCILDRIYUJTLB		

Seller: BHIA INVESTMENT CORP.

Parcel Number: 30500124902001

Borrower: IZABAR MARIA RUIZ GARCIA

Presentación Personal: Asiento 1178 Diario 928: JOSE GOMEZ presenta a las nueve horas y dieciocho minutos el veintisiete de Enero del año dos mil dieciseis, escritura número 7, sobre COMPRAVENTA, otorgada en Caguas el día veintuno de Enero del año dos mil dieciseis ante el notario CARMEN DEL PILAR RIVERA FONTANEZ, para que se inscriba a favor de IZAMAR MARIA RUIZ GARCIA sobre la finca número 13956 del termino municipal de Humacao, Solar #243 de la Comunidad rural Río Abajo con cabida de 1,243.07 mc. Con un valor la transacción de \$ 129,000.00. Derechos: \$ 458.00 Presentación y Código Político: \$10.50

ANÁLISIS DE LAS VENTAS COMPARABLES

(TERRENO)

VENTA	FECHA	CABIDA	VALOR TERRENO	UNITARIO
1	03/2013	1065.66	\$20,000	\$18.76
2	08/2013	715.05	\$30,000	\$42.00
3	07/2013	746.606	\$26,300	\$35.22
4	02/2015	1,184.80	\$48,000	\$40.51
5	01/2016	1243.00	\$30,820	\$24.79

Análisis y Conclusión de Valor del Terreno

Venta 1

La comparable número uno está localizada en la carretera PR 927 km. 1.0 Barrio San Antón, en el municipio de Humacao, Puerto Rico, corresponde a un predio vacante de 1,065.66 metros cuadrados, la cual se vendió por la cantidad de \$20,000 a razón de \$18.77 por metro cuadrado. Es similar al sujeto en los factores de valoración tales como: Facilidades y servicios, vecindario, topografía y acceso. Se considera la venta superior en topografía y cabida del solar, los predios de menor cabida tienden a venderse a unitarios mayores. Se concluye con un valor ajustado de \$17.63 por metro cuadrado.

Venta 2

La comparable número dos está localizada en la calle tres, de la comunidad Río Abajo, en el municipio de Ceiba Puerto Rico, corresponde a una predio vacante de 715.05 metros cuadrados, a razón de \$42.00 por metro cuadrado. Es superior en condiciones del mercado, cabida y topografía, similar al sujeto en los factores de valoración tales como: Facilidades y servicios, vecindario, topografía y acceso. Se concluye con un valor ajustado de \$39.90 por metro cuadrado.

Venta 3

La comparable número tres está localizada en la carretera PR-931 km. 2.1 en el barrio Navarro, del término municipal de Gurabo Puerto Rico, corresponde a un predio vacante de 746.6065 metros

cuadrados, la cual se vendió por la cantidad de \$26,300, a razón de \$35.22 por metro cuadrado. Es similar al sujeto en los factores de valoración tales como: Facilidades y servicios, topografía y acceso. Se considera la venta superior en topografía, condiciones del mercado y cabida del solar, los predios de menor cabida tienden a venderse a unitarios mayores. Se concluye con un valor ajustado de \$34.45 por metro cuadrado.

Venta 4

La comparable número cuatro está localizada en la carretera PR-921, en el Barrio Tejas, del término municipal, en el municipio de Las Piedras Puerto Rico, corresponde a un predio de 1,184.80 metros cuadrados, la cual se vendió por el 22 de febrero del 2015 en la cantidad de \$48,000, a razón de \$40.51 por metro cuadrado. Es similar al sujeto en los factores de valoración tales como: Facilidades y servicios, vecindario, mejor uso. Se considera la venta superior en topografía, condiciones del mercado, en cabida del solar. Se concluye con un valor ajustado de \$39.29 por metro cuadrado.

Venta 5

La comparable número uno está localizada en la parcela 243, calle Petunia, Comunidad Río Abajo en, Humacao Puerto Rico, corresponde a una propiedad de 1,243 metros cuadrados, la cual se vendió por la cantidad de \$129,000, el valor del terreno por el método de extracción es de \$30,\$20 a razón de \$24.79 por metro cuadrado. Es similar al sujeto en los factores de valoración tales como: Facilidades y servicios, vecindario, topografía y acceso. Se considera la venta inferior en cabida del solar. Se concluye con un valor ajustado de \$24.79 por metro cuadrado.

Factores de Ajuste

La siguiente lista incluye factores típicos de los ajustes a que se hace referencia en la evaluación:

- Derechos sobre la propiedad transferidos
- Condiciones de financiamiento
- Condiciones de Venta
- Condiciones de Mercado
- Características generales
 - Localización
 - Acceso
 - Fachada/Vista/Forma
 - Zonificación
 - Utilidades

- Tamaño
- Características físicas

La técnica de análisis cualitativo identifica cuales elementos de comparación necesitan un ajuste y compara el sujeto y las ventas comparables, sin medir la cantidad en dólares de los ajustes. Cuando las diferencias se pueden cuantificar una comparación de ajuste monetario es aplicado. Ajustes cualitativos y cuantitativos fueron necesarios.

Los elementos de comparación que se incluyeron; derechos sobre la propiedad, términos de financiamiento, condiciones de ventas, condiciones de Mercado (fecha de venta), localización y características físicas. Las características físicas incluyen la construcción y condición, ocupación y tamaño de lote.

Derechos de la propiedad transferidos: El primer aspecto de las ventas que requiere de ajuste, si se justifica, es para los derechos de la propiedad transferidos. La tasa de interés simple, en el sitio en cuestión, está siendo evaluada en este análisis. Todas las ventas comparables utilizadas fueron transacción de tasa de interés simple. Por lo tanto, no se aplicó ajuste a los derechos de propiedad transferidos.

Términos: Es importante reconocer las condiciones de la venta que son favorables para el comprador, tales como tasas de interés bajo en el mercado. Estos términos suelen tener un efecto sobre el precio de venta, ya que el comprador pagará una prima de la tierra si tiene condiciones que sean favorables para su posición.

Condiciones de Venta: Esta categoría representa el ajuste de las circunstancias que rodean la compra de las ventas comparables. Si la venta comparable de tierra utilizada no cumple con los requerimientos de un principio de las condiciones de transacción; sería apropiado hacer ajustes en esta categoría. Basado en el factor de que todas las ventas comparables fueron vendidas bajo las mismas condiciones, no se requieren ajustes.

Ajustes de Condición de Mercado: El siguiente factor analizado fue el de Condiciones de Mercado. Las ventas comparables se produjeron entre mayo del 2013 y enero del 2016. Normalmente, con el fin de resumir una apreciación o depreciación de la tasa en un área determinada de Mercado, una venta que ha sido transferida dos veces o dos ventas que sean idénticas en todos los aspectos excepto en la fecha de venta, son necesarias. No se pudo realizar análisis de ventas parecidas. Las tendencias económicas generales que afectan a la zona de Mercado del sujeto también se han considerado en este análisis. El tiempo y la condición de Mercado es una consideración

importante, pues el valor de las propiedades tienden a fluctuar con el tiempo. Asimismo, cabe señalar, que los valores de venta no suelen cambiar en forma lineal. A los efectos de este análisis, las tendencias económicas descendientes del mercado, conforme a la práctica con otros tasadores, un factor de ajuste de dos anual (2%), por año se ha aplicado a las ventas, para atemperarlo a las condiciones de mercado actuales.

Tabla de ajustes de Condición de Mercado

VENTAS	FECHA DE VENTA	VALOR UNITARIO	AJUSTE POR TIEMPO	VALOR AJUSTADO
1	03/2013	\$18.76	6%-(\$1.13)	\$17.63
2	08/2013	\$42.00	5%-(\$2.00)	\$39.90
3	07/2013	\$35.22	05%-(\$1.76)	\$34.45
4	02/2015	\$40.51	3%-(\$1.22)	\$39.29
5	01/2015	\$24.79	0-----0	\$24.79

Exposición y acceso: Normalmente lugares con buen acceso pueden comandar mayores precios de ventas, que otros lugares similares que no gozan de buen acceso. El sujeto está ubicado en la intersección de la PR-906 y la calle municipal de acceso a la comunidad Martínez, la propiedad similar en acceso y exposición a las ventas comparables, luego de analizada y compararlo con el sujeto, no fue posible obtener ajustes cuantitativos del mercado, por lo que será evaluado cualitativamente.

Utilidades: La cantidad de gastos en el cual se haya incurrido para llevar líneas eléctricas, carreteras, alcantarillados a una determinada parcela tiene un impacto directo sobre el valor del sitio. Una parcela vacante que requiera de que se construyan carreteras, líneas de utilidades se vendería por un valor menor que una parcela que ya tenga todas las utilidades. Las ventas vesus el sujeto tienen las misma utilidades, por lo que no requiere ajustes por este factor.

Tamaño: El tamaño de una determinada extensión de tierra en general, afecta al precio de venta por unidad, todas las demás se quedan igual. Sitios más pequeños tienden a venderse por un valor unitario mayor que otros sitios más grandes. Por el contrario, los sitios más grandes por lo general se venden a un menor precio por unidad que otros sitios más pequeños. Luego de un minucioso análisis del factor tamaño (cabida) no fue posible extraer del mercado un ajuste por este factor, siendo necesario evaluar cualitativamente este factor.

Análisis cuantitativo

Los ajustes son estimados por el análisis comparativo, con el uso de técnicas cuantitativas y cualitativas. En las técnicas de análisis cuantitativos, se utilizan procesos matemáticos para identificar los elementos de comparación requieren ajuste y para medir qué cantidad de ajustes:

Tabla de ajustes cuantitativo

Venta	Subject	Venta 1	Venta 2	Venta 3	Venta 4	Venta 5
<i>Precio de Venta del terreno</i>		\$20,000	\$30,000	\$26,300	\$48,000	\$30,820
<i>Fecha venta</i>		03/2013	08/2013	07/2013	02/2015	01/2016
<i>Cabida solar</i>	1085.238	1065.66	715.06	746.606	1184.80	1243
<i>Unitarios</i>		\$18.77	\$42.00	\$35.22	\$40.51	\$24.79
<i>Derecho de propiedad</i>	Derecho Absoluto	Derecho Absoluto	Derecho Absoluto	Derecho Absoluto	Derecho Absoluto	Derecho Absoluto
<i>Cond. financiamiento</i>	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado
<i>Condiciones de ventas</i>	Arm's length	Arm's length	Arm's length	Arm's length	Arm's length	Arm's length
<i>Cond. de mercado (Tiempo)</i>	Promedio	Superior 6%(\$1.13)	Superior 5%(\$2.10)	Superior 5%(\$1.76)	Superior 3%(1.22)	Similar
<i>Tamaño</i>	Promedio	Inferior	Similar	Similar	Similar	Inferior
<i>Valor ajustado</i>		\$17.65	\$39.85	\$33.47	\$39.29	\$24.79

Análisis Cuantitativos

Del estudio de la data cualitativa relaciona con los datos del mercado, se le aplica los ajuste extrahido del mercado de los factores cuantificados. Estas técnicas reflejan la naturaleza imperfecta de los mercados de bienes de raíces. Los ajustes son necesarios para que las ventas reflejen los valores ajustado respecto a la propiedad valorándose. Los factores que no puedan ajustarse en forma cuantitativa, serán evaluado cualitativamente.

Análisis cualitativo

Item	Subjeto	Venta 1	Venta 2	Venta 3	Venta 4	Venta 5
Valor ajustado	N/A	\$17.65	\$39.85	\$33.47	\$39.29	\$24.79
Locazación	Humacao Rural	Humacao Rural Similar	Ceiba Sub-urbano Superior	Gurabo Rural Similar	Humacao Rural Similar	Humacao Rural Similar
Exposición	PR-906/Calle mun.	PR-927int. Inferior	Calle Mun. Inferior	PR-931. Superior	PR-921 Superior	Calle Mun. Inferior
Acceso	PR.906/Calle Municipal	Superior	Inferior	Superior	Superior	Inferior
Linkage	Adecuado	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Forma	Semirecta gular	Rectangular Similar	Rectangular Similar	Rectangular Similar	Rectangular Similar	Rectangular Similar
Tamaño	Adecuado	Superior	Superior	Superior	Similar	Inferior
Topografía	Semi-llana	Semi-llana Similar	Semi-llana Similar	Semi-llana Similar	Semi-llana Similar	Semi-llana Similar
Inundavilidad	No inundable	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Comparabilidad		Superior	Superior	Superior	Superior	Inferior

Resumen

COMPARABLE	UNITARIO AJUSTADO POR M.C.
1	\$17.65
2	\$39.90
3	\$34.45
4	\$39.29
Sujeto	
5	\$24.79

Reconciliación y Conclusión de valor

Del análisis cualitativo y cuantitativo muestra que el valor unitario ajustado fluctúan entre un máximo de \$42.00 y un mínimo de \$ 18.76 por metros cuadrados, un valor promedio de \$32.25 y una mediana de \$ 35 dólares por metro cuadrados, no obstante es opinión del tasador que el valor mercado más probable del sujeto es de mercado es de \$ 30.00 por metros cuadrados, dándole el mayor peso a venta cinco (la más reciente y similar en localización) y la venta cuatro que es un predio vacante pero con mejor localización, además son similares en lo mejor uso. La opinión del tasador es que el valor de mercado es de \$ 30.00 por metro cuadrado.

Conclusión de valor

1085.2386 metros cuadrados @ \$30.00 = \$32,557

Ajustado a \$33,000

DECLARACION DE CONDICIONES CONTINGENTES

Yo, Eduardo Robles Carrillo, en mi calidad de Evaluador Profesional Autorizado, con Licencia Número 671 y Certificación General 167, Certifico y Declaro que:

1. No tengo interés personal alguno, presente o futuro en la propiedad tasada.
2. No asumo responsabilidad en cuanto a título o cabidas.
3. He identificado, inspeccionado y estudiado personalmente la propiedad tasada.
4. De acuerdo a mi mejor entender y saber todos los datos contenidos en este informe son verdaderos.
5. No he omitido voluntariamente hechos o datos algunos que puedan perjudicar, modificar o enmendar las conclusiones de este informe.
6. No asumo responsabilidad por cuestiones legales relativas a la propiedad tasada.
7. El propósito de este informe es el orientar al propietario sobre el valor en el mercado de su propiedad, el contenido del mismo no podrá ser publicado a través de ningún medio de comunicación sin la aprobación escrita del autor; específicamente lo concerniente a la conclusión del valor.
8. Cualquier mapa o croquis en el informe enseñará las dimensiones aproximadas y se incluyen para ayudar al lector a visualizar la propiedad.
9. El tasador asume que no existen condiciones ocultas o aparentes en la propiedad, subsuelos o estructuras que la puedan hacer de mayor o menor valor. No se asume responsabilidad sobre impacto ambiental nocivo o cualquier condición oculta en el medio ambiente. No se posee ningún tipo de estudio sobre este particular.
10. La valoración fue preparada conforme a copia de la escritura suministrada por el cliente.
11. La información, estimados y opiniones suministradas al tasador y contenidas en el informe se obtuvieron de fuentes consideradas verdaderas y correctas. Sin embargo, no se asume la responsabilidad de su exactitud.
12. Este informe de tasación no implica la obligación de testimonio o comparación en Corte o algún otro foro, del tasador con referencia a esta propiedad sin el previo consentimiento. Cualquier trámite, comparecencia o testimonio del tasador se hará negociando un nuevo contrato.

CERTIFICACIÓN

Yo, *Agro. Eduardo Robles Carrillo*, certifico que a mi mejor conocimiento y entender, las declaraciones de los hechos contenidos en este informe son ciertos y correctos.

Que los análisis, opiniones y conclusiones informados son limitados únicamente por las presunciones y condiciones limitantes informadas y son nuestros análisis, opiniones y conclusiones personales, libres e imparciales.

Que no tenemos interés presente, ni futuro en la propiedad que es objeto de este informe y nosotros no tenemos interés personal, ni parcial con relación a las partes envueltas.

Que nuestra compensación no es contingente de una acción o evento resultante del análisis, opiniones o conclusiones, en o en el uso de este informe.

Que nuestro análisis, opinión y conclusión se desarrollaron y que este informe ha sido preparado en conformidad con las Reglas Uniformes de la Práctica Profesional de Valoración, que rigen en Puerto Rico.

Que inspeccionamos la propiedad aquí descrita y que también hicimos una investigación sobre el terreno de las ventas comparables, que en esta tasación se les da peso y consideración.

Que el uso de este Informe de Valoración está sujeto a los requisitos de las Agencias reguladoras de la valoración, en lo relacionado con cualquier revisión por un representante autorizado de dichas dependencias.

El tasador certifica que no ha realizado trabajos de valoración, Rentas o consultoría de Bienes Raíces a la propiedad valorada ni a las comparables durante los últimos tres años.

Que en nuestra opinión que la justa compensación para el predio es efectivo al 9 de mayo del 2,016 es de \$33,000.00.

Eduardo Robles Carrillo

Eduardo Robles Carrillo
Evaluador Autorizado Lic. #671
Certificación General #167

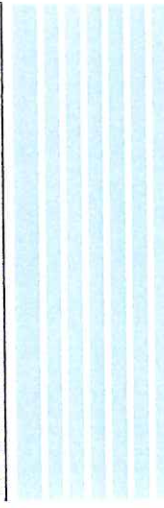
MUNICIPIO DE HAMACAO
FOTOS DE LA PROPIEDAD



Lot: B-1, SR. 906 km. 7.5, Barrio Candelero Abajo



Lot: B-1, SR. 906 km. 7.5, Barrio Candelero Abajo



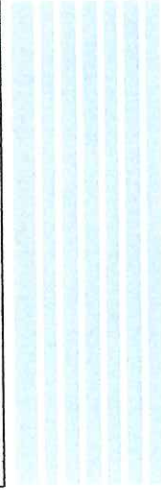
Lot: B-1, SR. 906 km. 7.5, Barrio Candelero Abajo



Lot: B-1, SR. 906 km. 7.5, Barrio Candelero Abajo



Lot- B-1, SR. 906 km. 7.5, Barrio Candelero Abajo



Lot- B-1, SR. 906 km. 7.5, Barrio Candelero Abajo



Lot- B-1, SR. 906 km. 7.5, Barrio Candelero Abajo



Lot- B-1, SR. 906 km. 7.5, Barrio Candelero Abajo



Lot: B-1, SR. 906 km. 7.5, Barrio Candelero Abajo



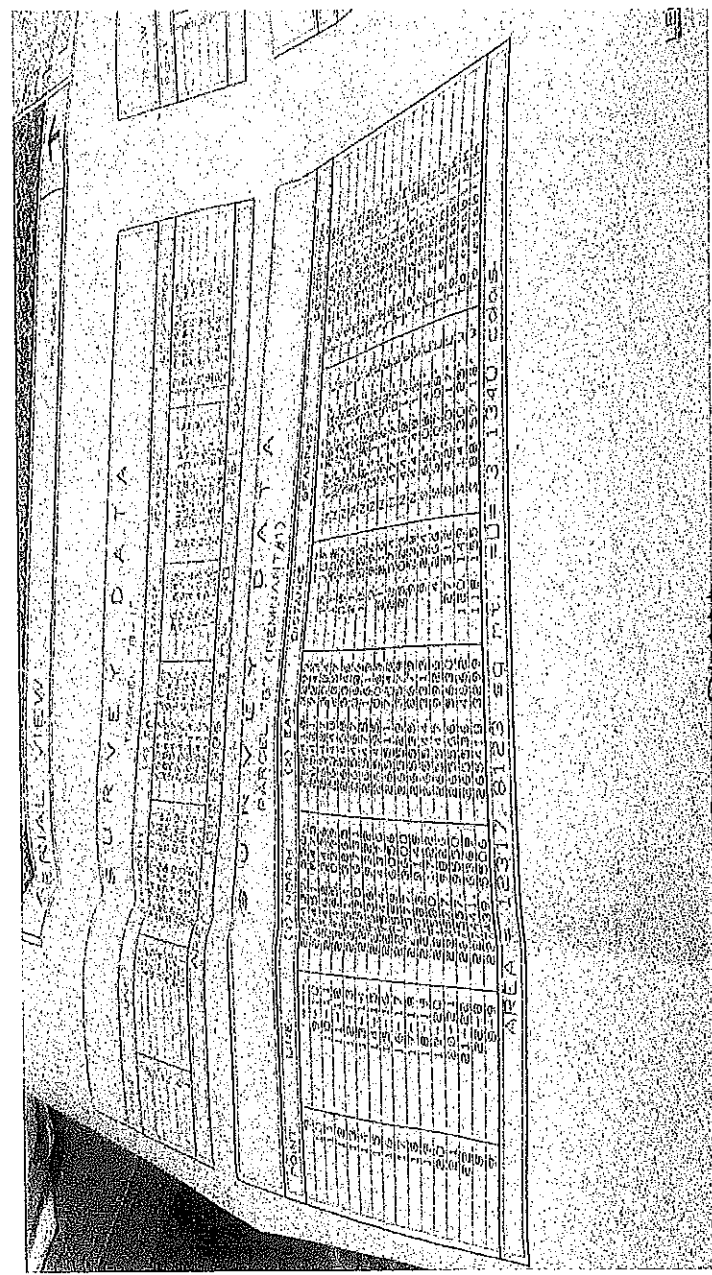
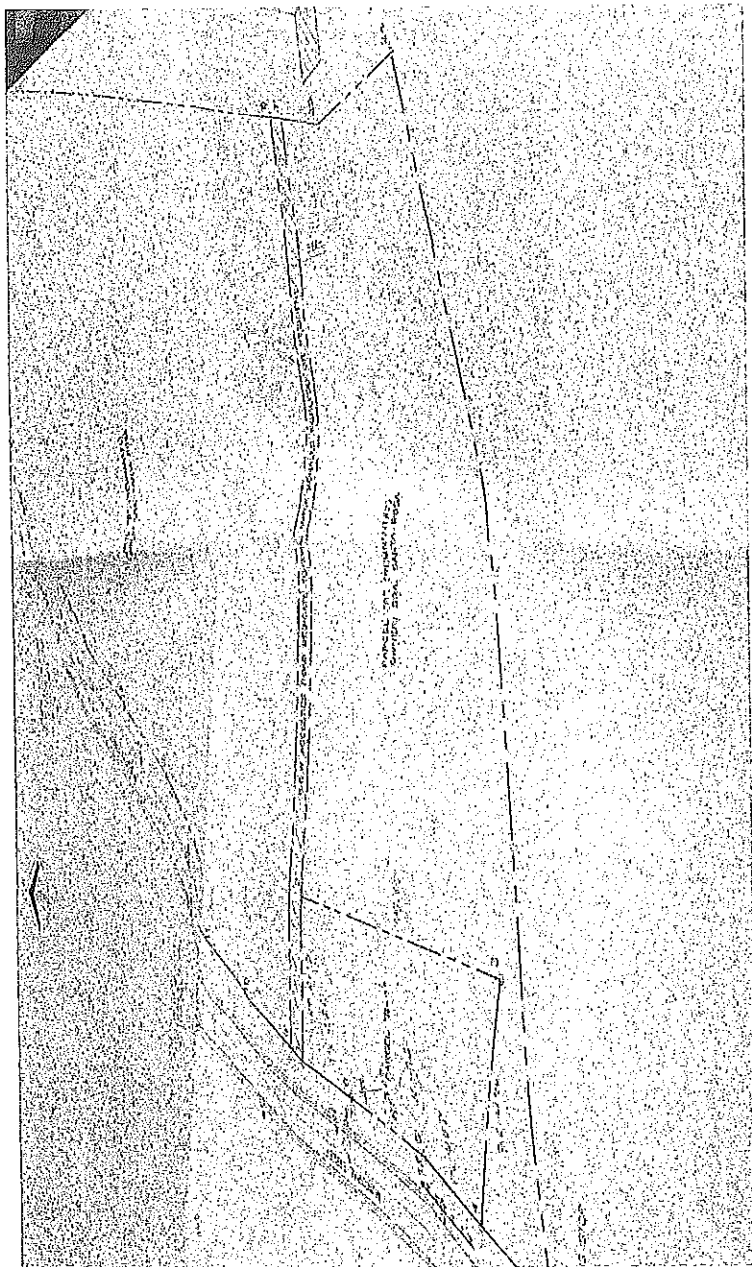
Lot: B-1, SR. 906 km. 7.5, Barrio Candelero Abajo

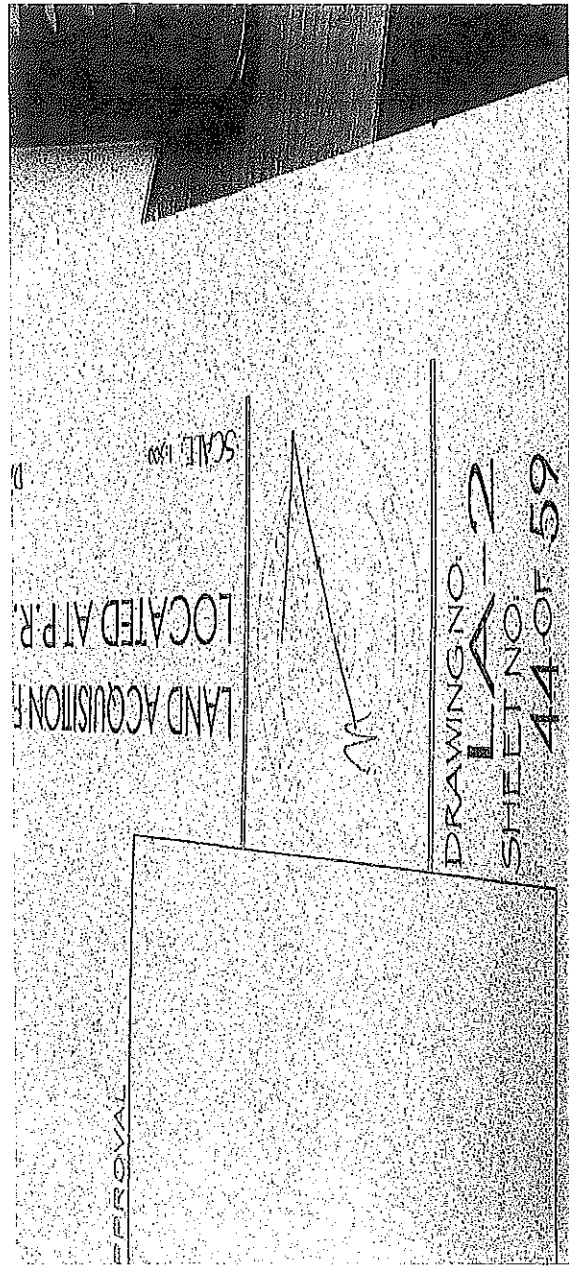
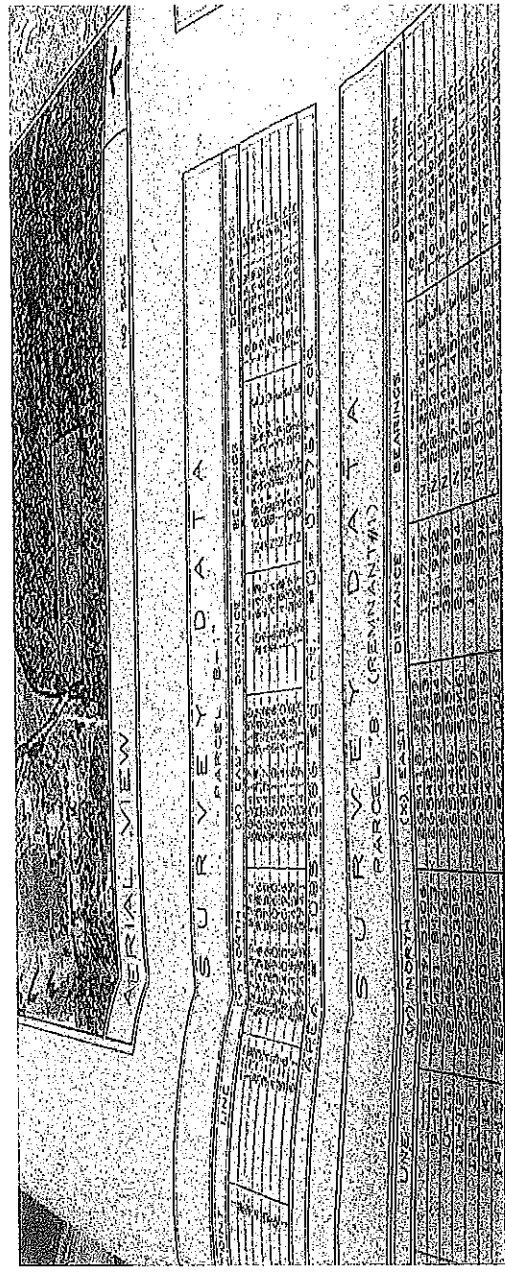
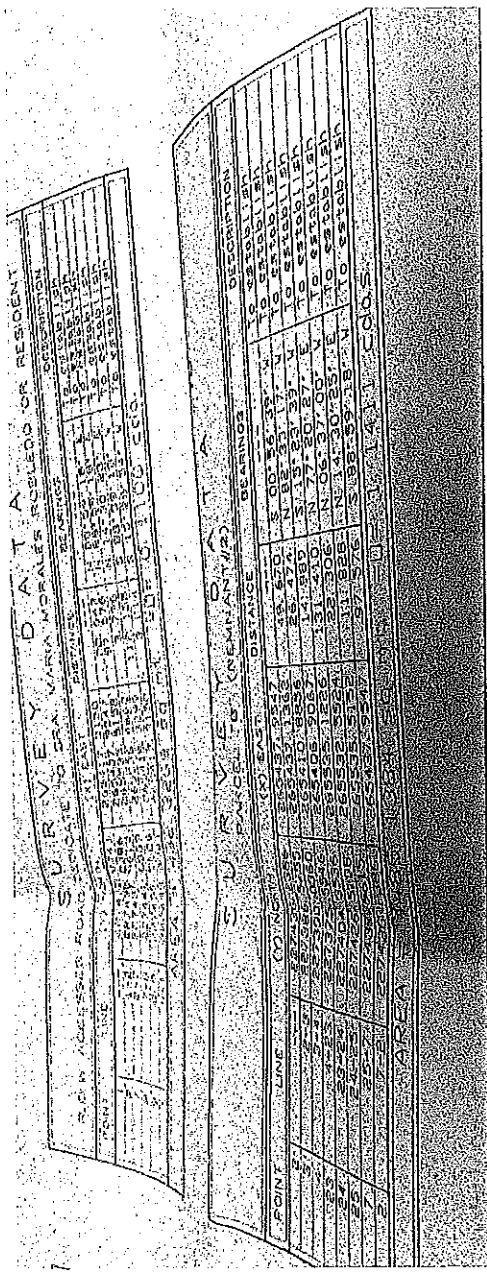


Lot: B-1, SR. 906 km. 7.5, Barrio Candelero Abajo

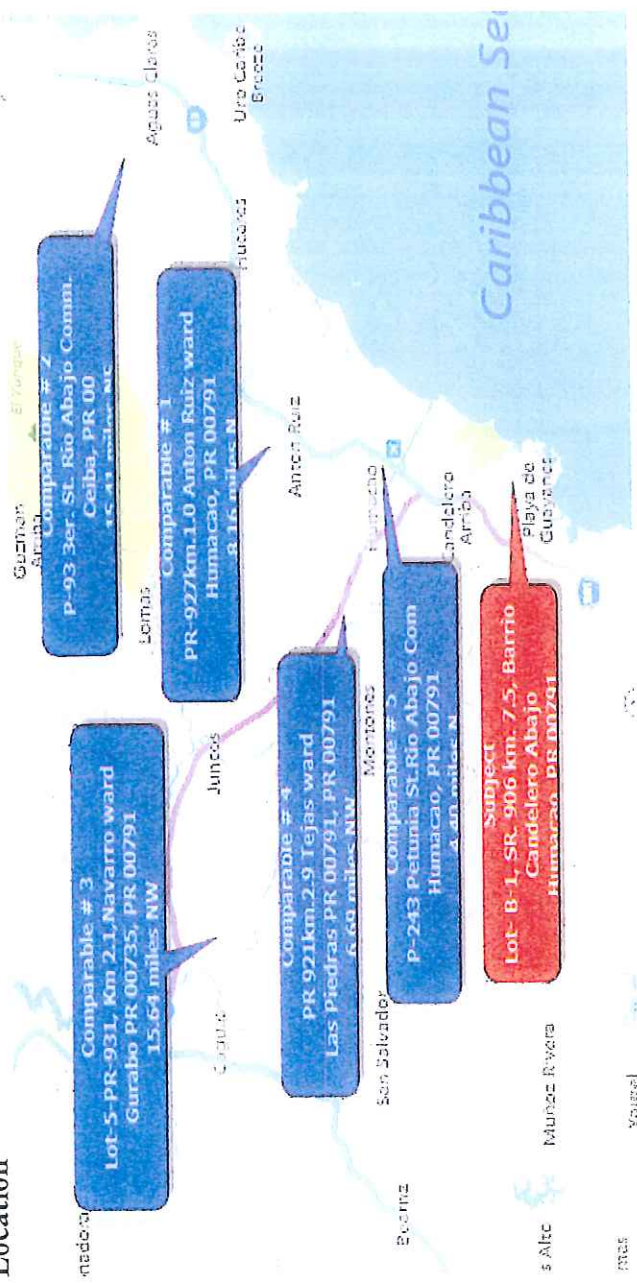


Lot: B-1, SR. 906 km. 7.5, Barrio Candelero Abajo





Location



Version Beta (discrepancias y errores de datos son bienvenidas. agradeceremos sus sugerencias)

En proceso: mejorar sitios, distritos, sobreposiciones

Uti Group	765,000,005-37
Catastro	PR-906 km. 7.5, Barrio Candelero Abajo Humacao, PR 00791, PR 00791
Coordenadas (WGS84)	Lat: 18.00165296, Lon: -70.71485877
Area Aprox. (m.2)	34287.3516
Municipio	Humacao
Barrio	Candelero Abajo
Características Ambientales	
Zona Inundabilidad	2
Panel Inundabilidad	75000010051 75000010103
Floodway	
Suelo Geológico	CUCC (50.7%) YVE (39.3%)
Calificación y Clasificación de Suelo	
Calificación	Oficialización del predio en proceso, favor de referirse al mapa de calificación.
Notas de Calificación	Humacao ver
Distrito Subdiviculado	undivulcado
Zona Histórica	
Sitio Histórico	

QUALIFICATIONS
AGRO. EDUARDO ROBLES CARRILLO
STATE CERTIFIED GENERAL REAL ESTATE APPRAISER
 CERTIFICATE NO. 167CG – STATE LICENSE NO. 671EPA
PO BOX 1042, VEGA BAJA, PR 00694-1042
 TEL. (787) 855-0190 – 807-0173 – FAX (787) 807-7169
E-Mail: yacrr@prtc.net

PROFESSIONAL EXPERIENCE

1992 to present State Certified General Real Estate Appraiser
 Certificate No. 167CG – State License No. 671EPA
 Dorado del Mar Dev., L-8, Estrella del Mar Street, Dorado, PR 00646

1993 to June 1998 Chief Appraiser of Land Authority Of Puerto Rico
 San Juan, PR

1990 to 1998 Real Estate Agent, Universal Real Estate
 Dorado, PR
 Tel. 796-0259

1978- 1990 Chemical Agronomist, Land Authority of PR
 Barceloneta, PR

1990 - 1992 Pedro Cardona & Associates
 Assistant Appraiser

1983 – 1988 Agronomist, Land Authority of Puerto Rico
 Barceloneta, PR

1974 – 1983 Agronomist (Programa de Ganadería, San Antonio Farm)
 Dorado, PR

ACADEMIC BACKGROUND

Bachelor Degree in Agricultural Science
 Agricultural & Mechanical Arts College
 Mayagüez, Puerto Rico, 1974

Bachelor Degree in Chemistry
 Universidad Central de Bayamón

PROFESSIONAL EDUCATION

Completed and approved the following courses and seminar:

FHA Appraiser Training
June 18, 2015

Leyes y Reglamentos que Rigen la Profesión de
Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces
University of Puerto Rico – 2014

National USPAP Update Course
Appraisers Institute of PR – 2014

General Site Valuation & Cost Approach
Instituto de Evaluadores de Puerto Rico - 2014

Fundamentals of Separating Real Property, Personal
Property and Intangible Business Assets
Appraisal Institute – 2012

Leyes y Reglamentos que Rigen la Profesión
Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces
Instituto de Evaluadores de Puerto Rico - 2012

Federal Housing Administration Appraisal Training
U.S. Department of Housing and Urban Development - 2011

Appraising Distressed Commercial Real Estate
Appraisal Institute - 2010

Statistics, Modeling and Finance
Appraisal Institute - 2010

National USPAP Course
University of Puerto Rico –

Basic Appraisal Procedures
University of Puerto Rico - 2006

Capitalización de Ingresos Avanzada
Appraisal Institute of PR - 2006

FHA Appraiser / Underwriter Training
US Department of Housing and Urban Development - 2004

Appraising FHA Properties I and II
The Real Estate Information Management School
Georgia Real Estate Appraisers Board – 2003

Seminario Ética y Estándares para Profesión de Tasadores
Universidad de Puerto Rico en Bayamón - 2003

USPAP Course
Instituto de Evaluadores de Puerto Rico – 2003

PROFESSIONAL EDUCATION

Curso Expropiación Forzosa
Universidad de Puerto Rico en Bayamón - 2002

Seminario Aplicación y Uso de la Calculadora
Universidad de Puerto Rico en Bayamón - 2002

LICENSE

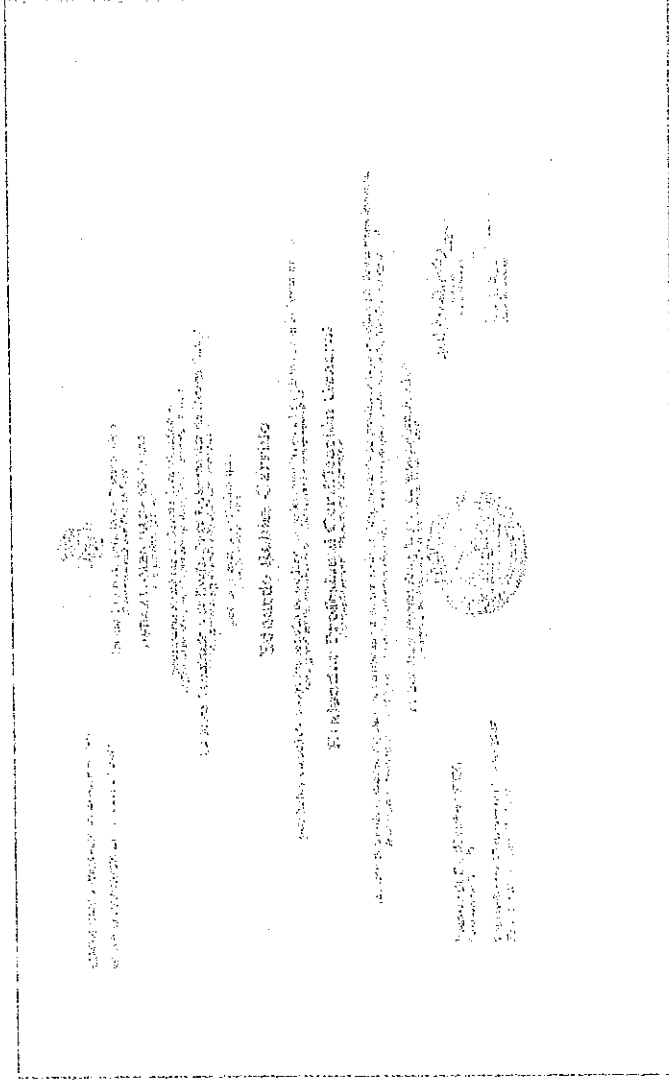
State Certified General Real Estate Appraiser
State License No. 671EPA
Certificate No. 167CG
Examination Board, State Department

HUD – FHA – Magic

Agronomist
License Number 2109
Junta Examinadora de Agrónomos

QUALIFIED APPRAISER FOR

- *Popular Bank of Puerto Rico
- *Popular Mortgage
- *Euro Bank Corp.
- *Banco Bilbao Vizcaya
- * BBV Mortgage
- * Westernbank
- *Postal Employees Credit Union
- *Government of Puerto Rico (ELA)
- *Rural Development Business
- *Farm Service Agency
- *US Marshall
- *Atlantic Alliance
- *FERRCO
- * Advance Mortgage
- *Senior Mortgage
- *Vega Coop. Credit Union
- *Padre McDonald Credit Union
- *Expert Witness Hato Rey, Bayamón & Arecibo Superior Courts of Justice
- *Dorado Credit Union
- *Caribe Federal Credit Union
- *Familiar Progresista Credit Union
- *Quebrada Credit Union
- *La Vegabajaña Credit Union
- *Coop. Manatí
- *Hatillo Credit Union
- *Adjuntas Credit Union
- *Guaynabo Credit Union
- *Gurabo Credit Union
- *Lares Credit Union
- *Florida Credit Union
- *Ciales Credit Union
- *San Germán Credit Union
- *Arecibo Credit Union
- *Morovis Credit Union
- *La Candelaria Credit Union



RENOVACIÓN APROBADA: 25 de febrero, 2016
RENEWAL APPROVED ON: February 25, 2016



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Commonwealth of Puerto Rico

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Department of State

Secretaría Auxiliar de Juntas Examinadoras
Office of the Assistant Secretary of State for Examining Boards

La Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces
The Examining Board of Real Estate Appraisers

por la presente certifica que
Hereby certifies that

Eduardo Robles Carrillo

por haber cumplido todos los requisitos de Ley, ha sido inscrito en el Registro de esta Junta como
having met all the requirements of Law, has been registered as:

Evaluador Profesional Autorizado Licencia Estatal

State Licensed Professional Appraiser

(Para evaluar todo tipo de propiedad. Gobierno Estatal. No Municipal donde no exista un Interés Federal)

En testimonio de lo cual se expide este certificado para autorizar el ejercicio de dicha profesión bajo el sello de la Junta Examinadora
In testimony whereof, this certificate is issued to authorize the practice of this profession, under the seal of the Examining Board

En San Juan, Puerto Rico, hoy 01 de junio de 2016
In San Juan, Puerto Rico, on June 01, 2016



Numero de Certificado: 67LEPA
Certificate Number

Vencimiento: 31 de mayo de 2020
Expires: May 31, 2020

Eduardo Robles Carrillo
Eduardo Robles Carrillo
(State Resident)

Secretary Auxiliar
Auxiliary Secretary

*Informe de valoración de un
predio de 155.0577 metros cuadrados*



Localizada en
Parcela 67 Martínez PR-906 km.7.5
Barrio Candeleiro Abajo
Humacao Puerto Rico

Fecha de efectividad
9 de mayo del 2016

Solicitado por:
Hon. Marcelo Trujillo
Alcalde Municipio de Humacao
Humacao, Puerto Rico

PREPARADO POR
EDUARDO ROBLES CARRILLO
EVALUADOR AUTORIZADO LIC 671
CERTIFICACIÓN GENERAL 167
PO BOX 1042, VEGA BAJA, PR 00694-1042
TEL. 787-376-4876, tasador.erobles671@gmail.com

TABLA DE CONTENIDO

	Página
Carta de Trámite.....	2
Resumen de Datos Sobresalientes.....	3
Propósitos y función de la valoración	4
Derecho a valorarse	4
Uso y usuario.....	4
Definiciones	5
Alcance de la Valoración	6
Descripción de Legal de la propiedad	8
Tiempo de exposición y mercado.....	9
Depreciación.....	10
Facilidades y servicios.....	11
Contribución de la propiedad.....	12
Análisis del mejor y mas provechoso uso.....	14
Mayor y Mejor uso del terreno vacante.....	15
Mayor y Mejor uso con estructura.....	17
Datos Socioeconómicos del Municipio de Manatí.....	18
Economía de Puerto Rico.....	19
Enfoques de Valoración	30
Selección del Método de Valoración	31
Método de Costo.....	33
Análisis de las ventas comparables para el terreno.....	41
Resumen del Enfoque de costo.....	50
Método de Comparación de Ventas Directa	51
Análisis de las ventas comparables.....	59
Tabla de ajuste cuantitativos y cualitativos.....	65
Valoración y reconciliación de valores.....	66
Declaración de Condiciones Contingentes.....	67
Certificación.....	68
Anejos	
Fotos	
Croquis	
Mapas	
Calificaciones	

AGRO. EDUARDO ROBLES CARRILLO

Evaluador Profesional Autorizado
E.P.A. LIC. 671, Certificación General Lic. 167
PO Box 1042, Vega Baja, PR 00694-1042

TEL. (787) 855-0190, TEL. & FAX 807-0173, FAX 807-7169

6 de junio del 2016

Hon. Marcelo Trujillo
Alcalde Municipio de Humacao
Humacao, Puerto Rico

Re: Estimar el valor de mercado de un predio (franja de terreno) de 155.0577 metros cuadrados, localizado en el barrio Candelerero Abajo, Humacao Puerto Rico

Honorable Alcalde:

Según su requerimiento procedí a inspeccionar la propiedad localizada en el número 67 (Parcela 67), Parcelas Martínez, PR-906 km.7.5, en el barrio Candelerero Abajo, en el término municipal de Humacao Puerto Rico

Para nosotros es un placer presentarle el siguiente informe de valoración con la información que consideramos relevante para determinar el valor en el mercado del haz del derecho del predio de terreno y los métodos utilizados al analizar la data recopilada para llegar a estas conclusiones.

Luego de efectuar las investigaciones y análisis pertinentes, es mi opinión que le valor en el mercado del predio objeto de esta valoración, sujeto a las presunciones, condiciones limitantes, es por la suma de:

DOS MIL SEIS CIENTOS DOLARES

\$2,600.00

Me reitero a sus órdenes para cualquier consulta que tenga a bien solicitarme.

Cordialmente,



Eduardo Robles Carrillo

RESUMEN DE DATOS SOBRE SALIENTES

Propiedad : Predio de terreno de una cabida de 155.0577 metros cuadrados, localizada en el barrio Candelero Abajo del término municipal de Humacao, Puerto Rico

Propietario : Sra. Migdalia Castro Martínez

Localización : Parcela 67, Comunidad Martínez, PR 906 km. 7.5, Barrio Candelero Abajo, del término municipal de Humacao Puerto Rico.

Núm. Catastro : 354-031-598-01-000 (parte)

Cabida del predio adquirirse : 155.0577 metros cuadrados, (remanente-463.57 m. c.)

Zonificación : SU (RT-2) Residencial turístico dos

Acceso : Acceso a es la calle municipal (2)

Topografía : Semi-llana.

Configuración : El solar se describe en forma irregular (parecido a un trapecio)

Facilidades y Servicios : Agua, energía eléctrica, teléfono, televisión por satélite, vigilancia policíaca, bomberos, servicio postal y otros discurren frente al solar.

Suelos y Condición de Inundación : Los suelos aparentan ser de buen drenaje y no susceptible a inundación, en Zona X de acuerdo al mapa de F.E.M.A. Núm. 720000C1810J del 4 de mayo del 2003

Uso Actual : La propiedad adquirirse está vacante

Mejor Uso : Residencial, conforme a su vecindario y su zonificación

Valor de la Propiedad : \$2,600.00.

Fecha de Efectividad : 9 de mayo del 2016

INFORME DE VALORACION

Propósito de la Valoración:

El propósito de la tasación es estimar el valor en el mercado de un predio de 155.0577 metros cuadrados en un derecho absoluto (pleno dominio), localizada en la parcela 67, Comunidad Martínez, PR 906 km. 7.5, Barrio Candelero Abajo, del término municipal de Humacao Puerto Rico

Función:

La función de este informe es suministrar la información de los valores de la propiedad, necesarios para asistir al municipio de Humacao respecto al justo valor de mercado a pagar en por la propiedad sea adquirida en (pleno dominio) derecho de absoluto, para dedicarlo a uso público.

Derecho a valorarse;

La propiedad se está valorando en pleno dominio; sujetos únicamente a los poderes inherentes del estado.

Fecha de Efectividad:

La valoración se hace efectiva al **9 de mayo del 2016**, fecha de la inspección de la referida propiedad.

Uso previsto y usuarios

El usuario previsto es el municipio de Humacao, que está interesado adquirirlo para dedicarlo a uso público.

Tipo de Informe

Normas Reglas 2.2 (b) de las Normas Uniformes de la Práctica Profesional de Evaluación como promulgado por las Juntas normas de evaluación de la Fundación de Evaluación Unidos:

"Cada informe de tasación de bienes inmuebles por escrito debe ser preparado bajo una de las siguientes tres opciones y destacada indica qué se usa la opción: Informe Completo (Self Container) de Valoración, Resumen de Valoración o Informe Restrungido de Valoración"

La diferencia esencial entre las tres opciones es en el uso y aplicación de los términos describe, resumir y estado. Describir un (Self container) se utiliza para presentar un amplio nivel de detalle en la presentación de la información. El resumen se utiliza para una presentación mínima de información.

Para esta tarea de tasación, los evaluadores han seleccionado un Informe de evaluación resumido como formato del informe narrativo.

Identificación de la propiedad.

--Rustica: Franja de terreno radicada en la parcela núm. 67, según marcada en el plano de Subdivisión de la Comunidad Rural Candelero Abajo, del término municipal de Humacao Puerto Rico, con un área de ciento cincuenta y cinco punto cero quinientos sesenta y siete metros cuadrados (155.0577 m/c.) equivalentes a cero punto cero trescientos noventa y cinco cuerdas (0.0395 cuerdas), según el plano de Inscripción SANITARY SEWER SYSTEM FOR CANDELERO ABAJO AND PARCELAS MARTINEZ WARDS (PHASE 2B) HUMACAO PUERTO RICO. En lindes por el Norte con la parcela a ser afectada y una quebrada, por el Sur con la parcela número 71, por el Este con la finca principal a ser afectada y con la quebrada y por el Oeste con la Calle 2 de las Parcelas Martínez, *el predio original tiene una cabida de 618.63 metros cuadrados con un mejor uso residencial, el remanente tiene una cabida de 463.5723 metros y su mejor uso no se afecta.*

DEFINICIONES

Definición del concepto Valor en el Mercado

El precio más probable que una propiedad produciría expuesta en un mercado abierto y competitivo donde se le den las condiciones requeridas para una venta justa, el vendedor y el comprador actuando prudentemente y con conocimiento y asumiendo que el precio no esté afectado por estímulos externos. Implícito en esta definición está el que se realice la venta en una fecha específica y que en la transferencia del título del vendedor al comprador se den bajo las siguientes condiciones:

1. Tanto el vendedor como el comprador estén típicamente motivados.
2. Ambas partes estén bien informados o bien asesorados y actuando en lo que ellos consideran son sus mejores intereses.
3. Se permita un tiempo razonable de exposición en el mercado abierto.
4. El pago sea hecho en "cash", en dólares de los Estados Unidos o en términos de arreglos financieros comparables.
5. El precio representa la consideración normal para la propiedad vendida sin

haber sido afectada por concesiones creativas o especiales de financiamiento concesiones en la venta brindada por alguien asociado con la misma.

Expropiación

La expropiación es un evento de derecho público mediante el cual la Administración Gubernamental para dar cumplimiento a obras con fines públicos, logra la adquisición de bienes inmuebles, siguiendo un procedimiento y pagando la justa compensación. La facultad del Estado a expropiar propiedad particular 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 al demandado la justa compensación.

Derecho de propiedad: (servidumbre)

Servidumbre:

El **derecho de servidumbre** es la denominación de un tipo de **derecho real** que limita el dominio de un predio denominado fondo sirviente en favor de las necesidades de otro llamado fondo dominante perteneciente a otra persona.

Clases de servidumbre

Continuas : Continuas son aquellas cuyo uso es y puede ser continuo sin que exista un hecho actual del hombre. Ej.: Electroducto - Vistas- Aguas, líneas de alcantarillados.

Discontinuas : Son aquellas que requieren del hecho actual del hombre para ser ejercidas. Ej.: Paso - Tránsito

Prediales o personales: Prediales son aquellas que se hacen en beneficio de otro inmueble. Personales son las constituidas en beneficio de una o más personas o de una comunidad.

Aparentes o no aparentes: Aparentes son las que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores, que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas. No aparentes son las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia.

Positivas o negativas: Se llama positiva la servidumbre que impone al dueño del **predio** sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo, y

negativa la que prohíbe al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre.

Legales o voluntarias: Las servidumbres pueden establecerse por la ley (u otras normas del ordenamiento jurídico) o por la voluntad de los propietarios.

Usufructo

Derecho por el que una persona puede usar los bienes de otra y disfrutar de sus beneficios, con la obligación de conservarlos y cuidarlos como si fueran propios. "aunque las tierras no eran suyas, tenía el usufructo y las labraba; tenían la casa en usufructo y no podían venderla hasta que murieran sus inquilinos"

Provecho o conjunto de utilidades o frutos que se obtiene de una cosa.

Fecha de Efectividad

La evaluación es efectiva al 9 de mayo del 2016, fecha en la cual el tasador realizó la inspección.

ALCANCE DE LA VALORACIÓN

Con el propósito de llevar a cabo satisfactoriamente dicha encomienda fue necesario realizar varias tareas. La primera fue definir la propiedad objeto de tasación. Después de inspeccionar la propiedad y todos los documentos disponibles se determinó que el sujeto de nuestra valoración, consiste de una franja de terreno de 155.0577 metros cuadrados en un derecho absoluto, (como el predio no tiene vida propia) será valorado como parte del todo, o sea del predio original que tiene una cabida de 618.63 metros cuadrados con un mejor uso residencial, el remanente tiene una cabida de 463.5723 metros cuadrados y su mejor uso no se afecta.

El próximo paso fue visitar la vecindad del sujeto con el propósito de evaluar el acceso y disponibilidad de amenidades y utilidades presentes en este tipo de zona; como son la presencia de servicios gubernamentales; acceso adecuado hacia las vías principales, centros comerciales, residenciales y de empleos, escuelas, hospitales y facilidades de apoyo. Posteriormente se realizó una detallada inspección de la propiedad sujeto.

Se examinaron los mapas de la zona para identificar los accesos hacia y desde las principales arterias del área. La parcela fue examinada para investigar el drenaje, la topografía y las

condiciones del terreno. Los mapas preparados por la Agencia Federal para el manejo de Emergencias (FEMA) y el de la Junta de Planificación fueron analizados para determinar la probabilidad de inundación. La Junta de Planificación fue visitada y se examinó el mapa de zonificación para la vecindad para obtener la zonificación para la vecindad para obtener la zonificación del sujeto y el patrón de uso del terreno, un elemento importante en el análisis del mejor y más provechoso uso. También se acudió al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) y se procuró el mapa de catastro para identificar el número de catastro.

Esta tasación es un estimado de valor logrado tras un análisis sistemático de los factores más relevantes conseguidos por el tasador para ser sometida a la Autoridad correspondiente. El alcance consiste en evaluar los tres enfoques de la valoración que son el Costo, Método Comparativo de Ventas y el Enfoque de Capitalización de Rentas. De éstos el de Ingreso y Costo no se elabora porque la propiedad es la fecha de efectividad de la tasación es un predio vacante, además no se pudo conseguir información suficiente y confiable de propiedades generadoras de rentas que puedan capitalizarse. El estimado final de valor será el producto del análisis realizado en el Enfoque de Mercado o de Ventas Comparables, que en este caso de un predio como vacante es el más justificado o sustentado. Este método es utilizado ampliamente en la valoración de solares vacantes y fincas. Todos los datos usados fueron verificados en las fuentes primarias y secundarias de información; o ambas.

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

---Rustica: Franja de terreno radicada en la parcela núm. 67, según marcada en el plano de Subdivisión de la Comunidad Rural Candelero Abajo (Parcelas Matínez), del término municipal de Humacao Puerto Rico, con un área de ciento cincuenta y cinco punto cero quinientos sesenta y siete metros cuadrados (155.0577 m/c.) equivalentes a cero punto cero trescientos noventa y cinco cuerdas (0.0395 cuerdas), según el plano de Inscripción SANITARY SEWER SYSTEM FOR CANDELERO ABAJO AND PARCELAS MARTINEZ WARDS (PHASE 2B) HUMACAO PUERTO RICO. En lindes por el Norte con la parcela a ser afectada y una quebrada, por el Sur con la parcela número 71, por el Este con la finca principal a ser afectada y con la quebrada y por el Oeste con la Calle 2 de las Parcelas Martínez.

---La descrita propiedad se encuentra inscrita al folio ciento veintiocho (128), del tomo doscientos diez y seis (216) de Humacao; Finca número siete mil tres cientos cuarenta y tres (7,343) del registro de la propiedad Humacao, inscripción decimioctava (1ra). Con número de catastro 354-031-598-01-000.

TIEMPO DE EXPOSICIÓN

Tiempo de exposición razonable es uno de una serie de condiciones en la mayoría de las definiciones de valor de mercado. Tiempo de exposición siempre se presume que es anterior a la fecha efectiva de la tasación. El tiempo de exposición puede definirse como sigue:

La longitud estimación del momento en que el interés de propiedad apreciándose habría sido ofrecido en el mercado antes de la consumación hipotético de una venta a valor de mercado en la fecha efectiva de la evaluación; una opinión retrospectivo basado en un análisis de los acontecimientos pasados, asumiendo un mercado competitivo y abierto.

La exposición es diferente para los distintos tipos de bienes raíces y en diversas condiciones de mercado. Cabe señalar que el concepto general de la exposición razonable en brújulas no sólo adecuada, el tiempo suficiente y razonable, pero también los esfuerzos adecuados, suficientes y razonables. Las ventas comparables se analizaron en la sección de valoración y los evaluadores concluyeron que un tiempo de exposición razonable para este tipo de propiedad sería aproximadamente doce (12) meses

TIEMPO EN EL MERCADO:

Normal el tiempo en el mercado es la cantidad de tiempo necesario de una propiedad en el mercado abierto para una venta. Implícita en esta definición son las siguientes características:

1. La propiedad estará expuesta de manera activa y agresivamente a los compradores potenciales a través de los canales de comercialización utilizados por los vendedores de propiedades de tipo similar.
2. La propiedad se ofrece a un precio que refleja el mercado más probable sobre el valor de mercado utilizado por los vendedores de propiedades de tipo similar.
3. Una venta se consumó en los términos y condiciones de la definición de mercado requerida por el reglamento.

Sobre la base de la misma información analizada para estimar un tiempo de exposición se concluyó con un tiempo de comercialización de los bienes objeto de aproximadamente doce (12) meses.

Depreciación

La depreciación en una propiedad es la pérdida de valor basado en factores directos o indirectos. Se divide en depreciación física, funcional o externa (económica).

La depreciación que puede corregirse se conoce como depreciación curable y la que no puede corregirse o su costo es mayor al valor económico que pueda contribuir se conoce como incurable.

La depreciación física está principalmente basada a los efectos del deterioro del tiempo o mecánica que pueda afectar los bienes raíces. La depreciación funcional surge de la carencia de utilidades o terminaciones que afectan el funcionamiento de las propiedades, mientras que la depreciación económica surge por los factores externos de la comunidad a los que no pueden controlar económicamente, o por factores ambientales, políticos o culturales.

En esta propiedad que estamos valorando no estamos considerando depreciación, solamente estamos valorando un predio vacante en un derecho absoluto de propiedad.

Condiciones Ambientales

De nuestra inspección ocular, no se observan depósitos de materiales y sustancias tóxicas o elementos ambientales negativos, que puedan afectar adversamente el mejor uso de la propiedad. No obstante, se desconoce la presencia o ausencia de estos bajo la superficie o el sub-suelo y por lo cual el Tasador suscribiente no asume ninguna responsabilidad.

Se recomienda un estudio de suelos por una compañía con peritaje en este aspecto para determinar sus condiciones.

Acceso:

El acceso es por la Calle municipal de acceso a la comunidad Parcelas Martínez.

Forma

El predio tiene una configuración irregular parecido a un rectángulo.

Topografía – Suelos

La topografía del predio es semi llana, con suelos profundos en su mayoría y se presume que sean firmes. Este tasador no ha llevado a cabo ni a examinado estudios de subsuelo. Para propósito de este informe, se asume que es adaptable para uso normal sin gastos extraordinarios. La propiedad sujeto de este estudio está localizada en un área que no se conoce que tenga condiciones inestables en el subsuelo, se recomienda un estudio de subsuelo por una compañía con peritaje en esta materia.

Facilidades y Servicios

Esta propiedad disfrutaba de los servicios típicos del área, tales como servicios de energía eléctrica, agua potable, teléfono y otros necesarios para su desarrollo normal dentro de su mejor uso comercial. Se provee también servicio de bomberos y protección policial, junto con escuelas, hospitales, iglesias y todo tipo de facilidades comerciales y de agencias de servicio dentro de unas distancias razonables.

Zonificación

La propiedad objeto de estudio, a la fecha de valoración, está localizada en una zonificación RT-2 (Residencial turístico), (distrito SU) conforme a la definición del municipio a de Humacao, el mejor uso es residencial

Codificación Catastral

354-031-598-01-000

LA CONTRIBUCION DE LA PROPIEDAD EN PUERTO.

El Centro Municipal de Rentas Colección (CRIM, por sus siglas en español) es responsable de la valoración de las propiedades y la recolección de impuestos de bienes raíces. Las tasas de impuestos de bienes raíces de Puerto Rico se basan en dos (2) factores distintos, uno es el tipo fijado por la Legislatura de Puerto Rico, estándar para todas las partes de la Comunidad, y el otro, es el tipo fijado por el municipio en el que un determinado propiedad se encuentra. La tasa del impuesto vigente para el Municipio Humacao es 9.86%. Las tasas de impuestos son revisados periódicamente.

Las evaluaciones de las propiedades inmobiliarias se realizan en 1957-58 valores utilizando una metodología de evaluación de masas enfoque de costo basado. La ley en Puerto Rico ofrece un descuento del 10% en los impuestos sobre la propiedad, que se recogen en dos (2) pagos anuales, si éstos se pagan dentro de los 30 días siguientes al envío de la factura de impuestos. Además, la ley también otorga la exención de impuestos de propiedad para los primeros \$ 15,000.00 de valoración tasada en un (1) residencia, si el dueño ocupado. Exenciones especiales de impuestos de bienes raíces a menudo se conceden a algún tipo de propiedades comerciales como incentivo para la creación de empleo. Datos de Impuestos y valoración tasada. El tema declaración CRIM propiedad no se presentó a los tasadores. Impuesto a la Propiedad de Bienes adicional.

El impuesto adicional bienes inmuebles es un impuesto establecido mediante la Ley N° 7 de 09 de marzo 2009 en su versión modificada por la Ley N° 37 de 10 de julio de 2009. El acto también se conoce como la Ley de Emergencia Fiscal. El impuesto es conocido como el Impuesto Especial sobre Bienes Inmuebles. Es un impuesto temporal que estará vigente hasta el 01 de julio 2013 o hasta que se recogen \$ 690 millones de dólares, que es el motivo por el impuesto. Un impuesto a la propiedad adicional de 0,591% es aplicable a todas las propiedades residenciales y comerciales con algunas excepciones; que incluyen pero no se limitan a, las propiedades residenciales construidas para los discapacitados, los inquilinos de bajos bien subvencionado ingresos, propiedades residenciales cuyo propietario gana menos de \$ 20.000 y propiedades actualmente exentos de la Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991 se impuso el impuesto a la propiedad adicional sólo a la parte del valor de tasación ya sujetos al impuesto por el Impuesto Municipal sobre la propiedad.

El impuesto se cobra dos veces al año; en enero y julio de cada año. Un descuento del 10% se concede por pronto pago dentro de los 30 días después de que se debe y se concede el 5% de descuento si se paga dentro de los 30 y 60 días, una cantidad que afectará a la propiedad en cuestión durante los próximos tres años. Se supone que los impuestos a la propiedad para la propiedad en cuestión son actuales y pagado. Nosotros no somos responsables por cualquier información referente a los impuestos de bienes raíces de la propiedad en cuestión y no asumimos ninguna responsabilidad por cualquier impuesto pendiente o no remunerado del tema de esta evaluación. No somos expertos en materia tributaria. Liquidación del impuesto actual de la parcela objeto debe ser verificada con las autoridades fiscales.

Factor Inundable

El sujeto se encuentra fuera del área inundable, ver mapa 720000- C1810J del 4 de mayo del 2003.

Gravámenes

Se desconoce si la propiedad objeto de estudio tiene gravámenes, aunque sí se observan que existe en la colindancia la servidumbre de tendido eléctrico para el servicio del área.

Titularidad

La titularidad del terreno corresponde a la Sra. Migdalia Castro Martinez

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Humacao

Humacao (Puerto Rico)



Este artículo o sección necesita **referencias** que aparezcan en una **publicación acreditada**. Este aviso fue puesto el 14 de octubre de 2007.

Puedes **añadir** o avisar al **autor principal** del artículo en su página de discusión pegando: { subst:Aviso referencias|Humacao (Puerto Rico) } ~~~~

Humacao

Municipio de Puerto Rico de Estados Unidos



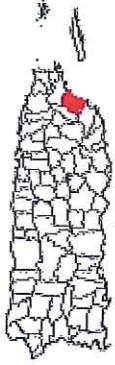
Bandera



Escudo

Otros nombres: *"La Perla del Oriente", "La Ciudad Gris", "Capital del Este", "El Jardín del Este"*

Himno: "Humacao, hijo de taino bravo"



Ubicación de Humacao

Coordenadas

18°08′59″N 65°49′39″O﻿ / ﻿**Coordenadas:** 18°08′59″N 65°49′39″O﻿ (mapa)

Entidad

Municipio de Puerto Rico

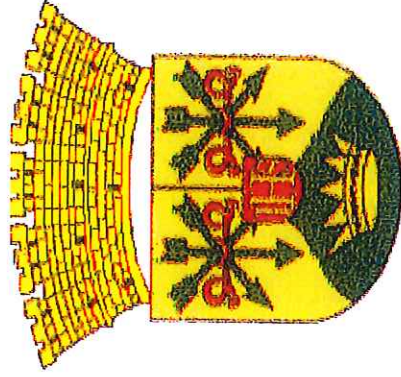
• País

Estados Unidos

• <u>País</u>	 <u>Puerto Rico</u>
• Distrito Senatorial	Humacao
<u>Alcalde</u>	Marcelo Trujillo Panisse (<u>PPD</u>)
<u>Fundación</u>	<u>1722</u>
<u>Superficie</u>	
<u>Población</u> (2010)	
• Total	58,466 hab.
• <u>Densidad</u>	419 hab/km²
<u>Gentilicio</u>	Humacaeños
	<u>Sitio web oficial</u>
	[editar datos en Wikidata]

Humacao es un municipio en la región de la costa Este perteneciente al **Estado Libre Asociado de Puerto Rico**. Fue fundado en abril de 1722 y sus cognomtos son "La Ciudad Gris", "La Perla del Oriente" y "Los Roe Huesos". Posteriormente se la conoció como "La Ciudad de los Granos", "La Ciudad Musical", "La Ciudad Gris" (por el humo producto de la intensa actividad de las centrales azucareras que hubo en el área). Su santa patrona es Nuestra Señora de la **Inmaculada Concepción**"; su parroquia, la concatedral Dulce Nombre de **Jesús**, en la diócesis de Fajardo-Humacao. Sirve como rector de la concatedral el padre Floyd Mercado Vidro.

Símbolo



Escudo

El **escudo de armas**, tiene dos pistolas verdes. El color Oro representa el sol, simbolizando que Humacao está localizado en la parte Este de la Isla donde el sol se levanta. El Verde simboliza la herencia indígena nativa, denominada taina, así como la naturaleza tropical del Valle donde esta ciudad está localizada. El mismo escudo de armas representa el origen **nativo** e **indígena** del nombre Humacao y el espinazo **cristiano** de su **pueblo**.

La **corona** es un **ornamento** común en todos los escudos de armas de pueblos y ciudades cercanas a Humacao y fue adoptado por decreto real de **España**. La corona contiene cinco torres, símbolo de su designación de Ciudad al momento de su fundación. También representa la realeza del Cacique Indio Jumacao. Los otros dos componentes del escudo de armas son dos grupos de tres **flechas** y un pequeño escudo de armas. Las flechas simbolizan las dos **guerras** que enfrentó al Cacique Jumacao contra los españoles en el siglo XVI. El pequeño escudo de armas en el centro representa el nombre de la iglesia de Humacao, llamada Dulce Nombre de Jesús. El escudo fue diseñado por el Roberto Brascochea Lota en 1975 y fue adoptado por la Asamblea Municipal en noviembre de 1975.

Bandera



Consiste de tres franjas: la franja oro simboliza el color de la corona del jefe indio Humacao, la franja colorada al centro simboliza el color del pequeño escudo de armas. La franja verde inferior simboliza el color de las flechas que usaban los taínos.

El jefe indio Jumacao fue el primer **cacique** en leer y escribir en español. Esto se corroboró cuando le escribió al **Rey de España** quejándose que el **Gobernador** de la Isla no estaba cumpliendo con lo que se había acordado en el **tratado de paz**, y que él y otros caciques indios eran virtualmente **prisioneros** del régimen. En la carta también afirmó que era un hombre libre, capaz de responder a sus propios hechos. El Rey de España estuvo tan conmovido por la carta, que ordenó al Gobernador de **Puerto Rico** que cumpliera los términos del **tratado**.

Topografía

Su territorio es predominantemente llano, son algunas elevaciones menores como el cerro Mabú. Sus principales accidentes geográficos ocurren en la costa.

Hidrografía

Sus tierras están regadas por los ríos Antón Ruiz, Humacao, Candeleiro y la Quebrada Frontera y otras quebradas que son afluentes de los tres ríos.

Economía y Recursos Naturales

En el pasado su economía fue agrícola (caña de azúcar). En la actualidad se cultivan frutos menores y las explotaciones ganaderas y avícolas. Las fuentes principales de la economía son industrias, el turismo, prestación de servicios, la banca y el comercio. En la desembocadura del Río Antón Ruiz unas 300 hectáreas de manglares. También en la desembocadura del Río Candeleiro. En ambos sitios crece el mangle colorado, el negro y el blanco. Existe el cultivo de la caña de azúcar, frutos menores y la ganadería. El hierro es el mineral de más significación.

Himno

Autor: Miguel Correa López

Humacao, hijo de taíno bravo,

antillano por herencia occidental
 con los africanos formamos tus hijos,
 caribeño en abrazo fraternal.
 Humacao, pueblo cuna de artistas y poetas
 que has sabido la gloria alcanzar
 por tus hijos que han dado fortuna
 para hacerte Ciudad Oriental.
 Humacao, para ti es el canto taíno
 inspirado en una hermosa oración
 por tu gente, costumbres y encantos
 eres paraíso terreno de Dios.
 Humacao, pueblo cuna de artistas y poetas,
 que has sabido la gloria alcanzar
 por tus hijos que han dado fortuna
 para hacerte Ciudad Oriental.
 Humacao, Humacao, Humacao.

Fundación, origen e historia [editar]



Este pueblo se fundó para el año 1722. El 1881 le conceden el título de Villa. En el 1893 obtiene el título de Ciudad. Su nombre es indio derivado del cacique Jumacao.

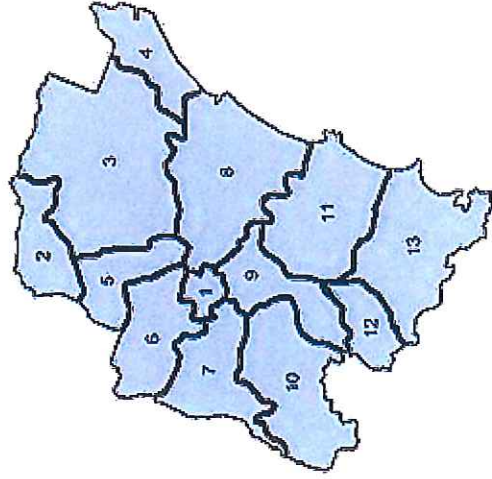
Para 1722 llegó a sus playas un grupo de emigrantes de las Islas Canarias, fundaron un pequeño poblado que bautizaron *San Luis del Príncipe de la Rivera de Jumacao*, en honor al príncipe Luis y al Cacique Jumacao o Macao, señor de estas tierras antes de la colonización.

El área este de Puerto Rico durante los dos primeros siglos de presencia española estuvo muy poco poblada. Al principio vivían algunos indios Caribes y posteriormente los enemigos de España que se había asentado en las Antillas Menores. Pero, la principal razón de los pocos asentamientos en la zona se debe a que es el lugar de entrada de los huracanes a Puerto Rico, la mayor parte de las veces.

En 1781, Humacao, cuyo nombre había sido acortado y españolizado según algunos historiadores, recibió el título de pueblo, aunque otros insisten en que ese hecho ocurrió en 1793. Ya en 1828 tenía una población de 4,713,000 habitantes que incluía 4.5 esclavos. En ese mismo año recibió el título de distrito para asuntos militares y administrativos. En 1894 dado su rápido crecimiento en población fue declarada ciudad, por eso su escudo municipal lleva cinco torres.

El huracán de 12 de agosto de 1956, también conocido como Betsy, trajo una gran crecida de su río que se adentró en la zona urbana arrastrando casas y el puente de la carretera número tres. Huracán Hugo fue el peor huracán que ha sufrido Humacao, seguido por el Huracán George.

Geografía

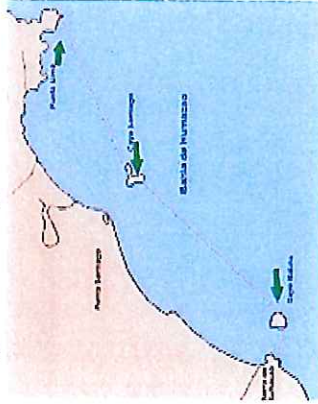


Humacao se encuentra localizado en la costa este; al Norte de [Yabucoa](#), al Este de [Las Piedras](#) y al Sur de [Naguabo](#).

Barrios [\[editar\]](#)

Pueblo, Mambiche, Antón Ruiz, Punta Santiago, Collores, Mabú, Tejas, Río Abajo, Cataño, Mariana, Buena Vista, Candelero Arriba, Candelero Abajo

Cayo Santiago



Localización del Cayo Santiago y Cayo Batata, Costa de Humacao.

Humacao cuenta con una pequeña isla a un kilómetro de la costa llamada Cayo Santiago, o mejor conocida por El Cayo de los Monos, que está habitada por [monos rhesus](#) que una vez fueron usados para investigación científica en [1901](#). Cayo Santiago cuenta con una de las estaciones experimentales del Centro de Investigaciones de Primates del Caribe. La pequeña isla contiene una población de aproximadamente 800 monos, que son descendientes directos de los 409 monos importados desde la [India](#) y liberados en la isla en 1938. Las políticas de investigación limitan estrictamente el número de visitantes permitidos en la isla pero se puede navegar a su alrededor y bucear cerca, observando a los monos desde una distancia segura para los visitantes y los animales.

Festividades

Humacao Jazz Festival - 16 de agosto y 13 de diciembre de 2014 en la Plaza de Recreo de Humacao

Festival Santa Cecilia (Patrona de los músicos) - se celebra en noviembre.

Festival de la **Pana** - Se celebra el primer fin de semana de septiembre. Se ofrecen platos típicos hecho de **panapén**.

Festival **Lancha Planúa** - Se celebra en julio en Punta Santiago."

Festival del Grano- Celebrado en Patagonia (Fritura original de Humacao, hecha de arroz)

Festival de la juventud

Festival Comunitario Dulce Nombre de Jesús - Celebrado a finales de cada año, experiencia extraordinaria de conexión popular.

La Buena Vida - Celebrado anualmente en Palmas del Mar. Cientos de colaboradores participan anualmente en este fiestón de arte, finos vinos y "haute cuisine" para levantar fondos de apoyo a instituciones de servicio en la región oriental.

Long Weekends Jazz Fest @ Palmas del Mar - Festival de jazz mensual

Alcaldes

Alcalde	Año
Juan Ramírez Navarro	(1721-1724)
Andrés Borrallo	(1724-1793)
José Atlano de Berrios	(1793-1808)
Miguel de Berrios	(1808-1810)
Francisco Rosa	(1810-1812)
Miguel de Berrios	(1812-1814)
Esteban de la Rosa	(1814-1816)
Pío de Ribas	(1816-1818)
Gaspar Vizcarrondo	(1818-1820)
Manuel Romero	(1820-1821)
Pablo López	(1821-1822)
Juan Buffil	(1822-1824)
Juan de Sains	(1824-1826)
Ramón Aboy	(1826-1828)
Vicente Gulbe	(1828-1832)
Mariano Francisco Polo	(1832-1836)
Manuel Sotero Marquetty	(1836-1838)

Salvador Pérez	(1838-1840)
Martín Aboy	(1840-1842)
Antonio Guzmán	(1842-1844)
Manuel de Barros	(1844-1846)
Francisco Plácido Lebrón	(1846-1852)
Francisco de Barros	(1852-1856)
Jacinto Disdier	(1856-1858)
Manuel Camilo de la Rosa	(1858-1860)
Bernardo Romero	(1860-1862)
Antonio Gautier	(1862-1866)
Ramón Santaella	(1866-1868)
Luis Goya	(1868-1870)
Luis Bursat	(1870-1872)
Serafín Noya	(1872-1874)
Antonio Soler	(1874-1876)
Domingo Fulladosa	(1876-1878)
Sabás Rocafort	(1878-1880)
Ramón Frías	(1880-1882)
Santiago Paz	(1882-1884)
Juan N. Guzmán	(1884-1886)
José A. Guzmán	(1886-1890)
Juan de Nido	(1890-1892)
Juan Beltrán	(1892-1894)
Francisco Simonet	(1894-1896)
Tomás Carrera	(1896-1898)
Matías Gros y Joaquín Masferrer Berrios	(1898-1900)
Francisco Buxó Cabrera	(1900-1903)
Octavio Ramírez	(1903-1905)
Emilio Cuadra	(1905-1907)
Antonio Aldrey	(1907-1908)
Isidro A. Vidal	(1908-1916)
Julio A. Guzmán y José Manuel Pérez	(1916-1918)
Francisco Vega y Antonio Barreiro	(1918-1919)
Vicente Ortiz López	(1919-1921)
José Manuel Pérez	(1921-1923)
Manuel Pérez del Valle	(1923-1925)
Alfredo López	(1925-1926)
Joaquín Márquez	(1926-1930)
Manuel Pereyó	(1930-1933)
Mario Fuentes Morales	(1933-1937)
Joaquín Márquez	(1937-1944)
Antonio V. López	(1944-1948)
Modesto de León	(1948-1956)
Anastasio Martínez	(1956-1973)
Juan Miguel Higgins Santana	(1973-1976)

Ángel Vélez Díaz	(1976-1984)
Juan Miguel Higgins Santana	(1984-1992)
Julio César López Gerena	(1992-2000)
Marcelo Trujillo Panisse	(2000-AI Presente)

Lugares de Interés

Concatedral Dulce Nombre de Jesús, Museo Casa Roig, Islote Punta Santiago, Balneario Punta Santiago, Plaza de Recreo, Casa Alcaldía, **Radio Victoria 840 AM** (La Reina Del Caribe), Escuela de Aviación, Aeropuerto de Humacao, Cayo Santiago (Isla de Monos), Refugio Vida Silvestre, Laguna Mandry, Laguna Santa Teresa, Universidad de Puerto Rico en Humacao, Observatorio Astronómico, **Palmas del Mar Beach Resort**, Centro Cultural Antonia Sáez, Playa Palma Alta Icacos, Playa Punta Candelero, Playa la María Morales, Plaza del Mercado.

Educación

La educación está dividida por niveles, como el sistema educativo de **Estados Unidos**. El **nivel elemental** está compuesto por los grados desde **Kindergarten** hasta sexto grado. El **nivel intermedio** desde el séptimo grado hasta el noveno grado. El **nivel superior** está compuesto por el grado décimo hasta el duodécimo. El **nivel universitario** que otorga los grados de **Grado Asociado**, **Bachillerato**, **Maestría** y **Doctorado**, en el caso de la **Universidad de Puerto Rico** en Humacao (UPRH), otorga grados de Grado Asociado y Bachillerato. En el nivel post-graduado no universitario se encuentran las instituciones creadas con el propósito de ofrecer la educación primaria secundaria o **vocacional** a personas que no han podido estudiar y desean superarse. Las escuelas pertenecientes al Sistema de Educación Pública del municipio de Humacao son:

Escuela	Nivel	Programa Escuela Abierta	Numero Telefónico
Julia Hernández (Anton Ruiz)	Elemental	No	
Antonia Sáez	Elemental	Si	787-852-1215
Antonio A. Roig	Elemental	No	
Cándido Berríos	Elemental	Si	787-850-1165
Carmen Pilar Santos	Elemental	Si	787-852-2065
Dr. Víctor Kincón	Elemental	Si	787-850-3015
Adrián Medina	Elemental	Si	787-850-3233
Escuela Especializada en Bellas Artes	Intermedia y Superior	Si	
Luz A. Cruz De Santana	Elemental	Si	787-285-2878
Braulio Ayala Pérez (Mambiche Blanco II)	Elemental	Si	787-852-6452
Manuel Surillo	Elemental	Si	787-852-7720
Antonio Rosa Guzmán (Nueva Elemental Bo. Mariana)	Elemental	Si	787-852-3650
Padre Rivera	Elemental	Si	787-850-5388
Pepita López	Elemental	No	
Rufino Vigo	Elemental	Si	787-852-5574
Lidia Fiol Scarano	Elemental	Si	787-850-7080
Avelino Peña Reyes	Intermedio	Si	787-285-6542

Carlos Rivera Ufret	Intermedio	Si	787-852-4895
Juan De Dios López	Intermedio	No	
Juan Ponce De León	Intermedio	Si	787-852-1242
Academia de Adultos	Postsecundario No Universitario	Si	
Francisco Isern Jiménez	Segunda Unidad	No	
Agapito López Flores	Segunda Unidad	Si	787-850-0263
Cruz Ortiz Stella	Segunda Unidad	Si	787-852-5800
José Toro Ríos	Segunda Unidad	Si	787-852-4435
Luciano Ríos	Segunda Unidad	Si	787-850-7443
Rosa María Rosario De León	Segunda Unidad	No	
Ana Roqué De Duprey	Superior	Si	787-852-1115
Petra Mercado Bougart	Superior	Si	787-852-7780
Sup. Voc. Tec. Manuel Mediavilla Negrón	Superior	Si	787-852-0050
Escuela Libre de Música	Elemental, Intermedia y Superior	Si	
Universidad de Puerto Rico en Humacao	Universitario		

Escuelas privadas en Humacao: Colegio San Benito, Colegio San Antonio Abad, Nuestra Señora del Perpetuo Socorro y The Palmas Academy.

Personajes Ilustres

Kevin Aponte- Actor puertorriqueño de televisión, conocido por su trabajo en telenovelas que produce Telemundo.

Joemy Blanco - Actriz Puertorriqueña de televisión, conocida por su trabajo en las telenovelas que produce Televisa, Univisión y RCN Televisión.

Ernesto Carrasquillo- Legislador, delegado a la Convención Constituyente del ELA de Puerto Rico y fundador de la Unión de Trabajadores Industriales y Agrícolas de Yabucoa.

Dr. Osiris Delgado - Pintor, coleccionista, intelectual y ensayista.

José Antonio Casillas Fernández - Distinguido abogado, juez y deportista. Fue abanderado de la representación nacional en la Olimpiada de 1960 en Roma.

Antonio Roig Ferré - Empresario y mecenas de las artes, presidente fundador de la Fundación Arte Sacro, Inc.

Francisco Scarano-Fiol - Historiador, investigador y profesor universitario. Catedrático de Historia en la Universidad de Wisconsin en Madison.

Agapito López - Educador.

Benjamín García González - Letrado humacaeño que ha representado a la Isla en eventos profesionales como el "Equal Justice Conference". Diseñó e implementó desde el año 1998 el proyecto conocido como "TeleAbogado" que es un sistema de entrevista y asesoramiento legal telefónico que le brinda acceso a la Justicia a miles de personas en Puerto Rico.

Emilio E. Huyke - El padre del baloncesto puertorriqueño y cronista deportivo. Noel Inostroza - Ilustre educador ("Todo niño necesita nuestra mejor aportación.")[Marta Montañez Casals-Istomin](#)- Violoncellista, directora del *Centro de Bellas Artes John F. Kennedy* y directora musical del Festival Casals. Noel Inostroza - Ilustre educador ("Todo niño necesita nuestra mejor aportación.")[Marta Montañez Casals-Istomin](#)- Violoncellista, directora del *Centro de Bellas Artes John F. Kennedy* y directora musical del Festival Casals.

Ernesto Arroyo López- Distinguido ginecólogo y líder deportivo.

[Adamari López](#) - Talentosa actriz de novela en todo Latinoamérica.

Angel L. Velazquez Martínez - Cantante, arreglista, compositor y biólogo marino destacado en la educación para la protección marina en Puerto Rico.

Eddie Miró - Famoso animador de "El Show de las 12" y "Noche de Gala".

Aguedo Mojica - Abogado, humanista, educador y político (Fundador de la UPR en Humacao).

[Rita Moreno](#) - Actriz, bailarina y cantante. ganadora del [Oscar](#) en [1961](#) por su actuación en *West Side Story*.

Papulin Moyett - Locutor y periodista.

[Benito Pastoriza Iyodo](#) - Poeta, narrador y ensayista.

Lito Peña Plaza - Músico y arreglista.

Angel "Cuco" Peña - Arreglista y director musical.

[Carlos Ponce](#) - Actor Puertorriqueño.

Marcel Xavier «Macedon» Cruz Velazquez-Productor musical y cinematógrafo independent, estratega de mercadeo y animador. Activista en pro a, los derechos de los jóvenes asistente educativo. Pionero en la introducción de generos de música electrónica en el área este de Puerto Rico.

Luis Antonio Rivera "Yoyo Boing"- Comediante y animador de TV.

José Agustín Nassar Rizek- Reconocido radiólogo y coleccionista de arte.

[Tito Rojas](#) - Famoso líder de grupo y cantante de Salsa.

Antonia Sáez - Educadora y ensayista.

Rico Suave - Luchador profesional.

[Luis Rafael Sánchez](#) - Dramaturgo, ensayista, novelista, catedrático, cuentista y autor teatral.

Arnaldo Laboy - Animador de radio y cuatrista.

[José Iván Santiago](#) - Conocido como Chiván. Es el director de cine.

Neftali Olmeda - Animador de radio.

Cruz Ortiz Stella - Legislador y co fundador del Partido Popular Democrático.

Pedro "Conga" López - Conguero y líder de orquesta (Pedro Conga y su Orquesta Internacional).

Gilberto Rivera Ortiz - Ex senador (por más de cuatro cuatrenios) y educador universitario.

Federico Acosta Velarde - Co fundador del Partido Nacionalista Puertorriqueño.

Rufino Vigo- Educador.

Roberto Sánchez Vilella- Ex Gobernador de Puerto Rico.

Santiago Mauney y Vizcarrondo - Periodista, vitralista y divagador.

Cándido Maldonado - Ex pelotero. profesional de Grandes Ligas y campeón de la Serie Mundial 1992 (Toronto Blue Jays).

José "Pepito" Cruz - Ministro de la fe cristiana.

Edwin Nuñez - Ex pelotero profesional de Grandes Ligas.

Cosculluela - Cantante de rap y regueatón.

Dr. Isabelo Zenón Cruz - Escritor, crítico y catedrático del Departamento de Español Facultad de Estudios Generales de la Universidad de Puerto Rico. Autor del libro "Narciso descubre su trasero: el negro en la cultura puertorriqueña", considerado el mas importante escrito para concienciar sobre la negritud en Puerto Rico

Economía de Puerto Rico

LA ECONOMÍA DE PUERTO RICO Y PERSPECTIVAS PARA LOS AÑOS FISCALES 2014 Y 2015

INTRODUCCIÓN

La economía de Puerto Rico ha enfrentado grandes retos en los años recientes que han provocado que se registre un crecimiento reducido durante el año fiscal 2013. Por su alto índice de apertura al comercio exterior, dicha economía depende principalmente de las condiciones económicas de Estados Unidos y el resto del mundo. En la primera parte de este capítulo se presenta un análisis del comportamiento de la economía de Puerto Rico durante el año fiscal 2013. Luego, se muestra el comportamiento de los indicadores económicos en los primeros meses del año fiscal 2014. De igual manera, se analiza el comportamiento esperado de las variables exógenas que afectan nuestra economía y las perspectivas de la economía de Puerto Rico para los años fiscales 2014 y 2015. Finalmente, se incluye un anejo con las variables macroeconómicas de Puerto Rico las principales variables exógenas y las medidas económicas, utilizadas como supuestos en las proyecciones económicas para los años fiscales 2014 y 2015.

A. LA ECONOMÍA DE PUERTO RICO EN EL FISCAL 2014

El Producto Nacional Bruto (PNB) representa el valor en el mercado de la producción económica originada por los residentes del País. Para el año fiscal 2013, este totalizó \$70,740.3 millones a precios corrientes. A precios constantes o reales, el valor fue \$6,511.5 millones, un aumento de 0.3 por ciento respecto al año fiscal 2012. Durante los años fiscales 2011 y 2012, esta misma variable registró una baja de 1.7 y un aumento de 0.9 por ciento, respectivamente.

En el año fiscal 2013, la demanda interna que representa el valor de todos los bienes y servicios consumidos por los sectores públicos y privados en Puerto Rico, aumentó 1.1 por ciento a precios corrientes, de \$82,288.8 millones en el año fiscal 2012, a \$83,210.0 millones en el año fiscal 2013. A precios constantes, esta alza representó 0.5 por ciento en el año fiscal 2013.

En el año fiscal 2013, los gastos de consumo personal, principal componente dentro de la demanda interna, ascendieron a \$62,511.1 millones a precios corrientes, superando por \$1,544.8 millones o 2.5 por ciento el nivel de \$60,966.3 millones del año fiscal anterior. A precios constantes, se registraron gastos de consumo personal por \$10,023.3 millones en el año fiscal 2013, para un incremento de 2.4 por ciento sobre el año fiscal 2012. El crecimiento real alcanzado por los gastos de consumo personal fue \$234.1 millones. Dicho comportamiento estuvo sustentado por alzas de 6.9 por ciento registrado en los gastos de consumo duraderos, 2.6 por ciento en los gastos en servicios y 1.4 por ciento en los gastos de consumo de bienes no duraderos.

El monto de los gastos de consumo del gobierno central y los municipios en el año fiscal 2013 fue \$10,716.0 millones a precios corrientes. En términos constantes, totalizó \$1,772.8 millones,

representando una baja de 0.7 por ciento para dicho año, comparado con el año fiscal 2012 en el cual alcanzó \$1,786.1.

La inversión interna bruta en términos corrientes totalizó \$9,982.9 millones para el año fiscal 2013. Esto representó una reducción de 5.3 por ciento en relación con el año fiscal 2012. Esta variable a precios constantes representó una reducción de 9.8 por ciento respecto al monto del año fiscal anterior. Dentro del total de la inversión interna bruta en el año fiscal 2013, la inversión en construcción alcanzó \$4,115.9 millones.

El ingreso neto alcanzó \$56,641.3 millones a precios corrientes durante el año fiscal 2013. Mientras que el ingreso personal disponible fue \$61,084.3 millones. Esta última variable representa la cantidad disponible a las personas luego del pago de contribuciones, reflejando un crecimiento de 1.7 por ciento en el año fiscal 2013 sobre los estimados del año fiscal anterior.

En las transacciones con el resto del mundo, se estimó un aumento en las ventas de bienes y servicios hacia el exterior para el año fiscal 2013. Para el año fiscal 2013, a precios corrientes, las ventas de bienes y servicios totalizaron \$75,092.7 millones y las compras en bienes y servicios \$87,562.4 millones. A precios constantes, esto representó una baja de 2.5 por ciento y 0.9 por ciento, respectivamente.

B. LA ECONOMÍA EN EL AÑO FISCAL 2014: INDICADORES ECONÓMICOS MENSUALES

1. Mercado Laboral

De acuerdo a la Encuesta de Vivienda del Departamento del Trabajo y Recursos Humanos, el número total de personas empleadas durante el período de julio a marzo del año fiscal 2014 alcanzó un promedio de 1,013,000 personas. Esto representó una disminución de 2.1 por ciento respecto al mismo período del año fiscal 2013.

Durante el período de julio a marzo del año fiscal 2013, el número de personas con empleo por cuenta propia se redujo 6.2 por ciento, al totalizar 150,000 personas. El grupo trabajador durante el período de julio a marzo del año fiscal 2014 registró una merma de 1.6 por ciento, cuando alcanzó un total de 1,186,000 personas, en relación con el mismo período del año fiscal anterior. La tasa de participación alcanzó 41.4 por ciento, lo que representó una disminución de 0.5 puntos porcentuales en los primeros nueve meses del presente año fiscal. Mientras, la tasa de desempleo ajustada estacionalmente registró un nivel de 14.6 por ciento, para un incremento de 0.4 puntos porcentuales, respecto al período de julio a marzo del año fiscal 2013.

Igualmente, en la Encuesta de Establecimientos, el empleo asalariado no agrícola ajustado estacionalmente alcanzó la cifra de 925,000 personas en el período de julio a febrero del año fiscal 2014, de un total de 941,000 personas empleadas en el mismo período del año fiscal 2013. Esto representó una disminución de 1.6 por ciento.

2. Ingresos Netos al Fondo General

En el período de julio a marzo del año fiscal 2014, los ingresos netos al fondo general totalizaron \$6,080.2 millones de dólares. En el mismo período del año fiscal anterior, los recaudos fueron \$5,811.1 millones de dólares, lo que representó un crecimiento de 4.6 por ciento. En el período de julio a febrero del año fiscal 2014, se registró un incremento en los recaudos del impuesto sobre ventas y uso estatal (IVU) de 5.7 por ciento, al compararlo con el mismo período del año fiscal anterior.

3. Producción y Ventas de Cemento

En el período de julio a marzo del año fiscal 2014 se reflejaron contracciones de 13.1 por ciento en la producción de cemento y 14.2 por ciento en su venta, ambos respecto al mismo período del año fiscal 2013.

4. Generación de Energía Eléctrica

Durante los meses de julio a febrero del año fiscal 2014, la generación de energía eléctrica reflejó una merma de 3.6 por ciento. Para el mencionado período, el consumo de energía eléctrica total alcanzó 11,780.0 millones de kilovatios/hora, representando una reducción de 3.7 por ciento. El consumo total de energía eléctrica comercial, residencial e industrial disminuyó en 1.0, 8.4, y 5.2 por ciento, respectivamente.

5. Comercio Exterior

En relación al sector externo de la economía, durante los meses de julio a enero del año fiscal 2014, el valor de las exportaciones registradas se redujo 1.3 por ciento, en comparación con el mismo período del año fiscal 2013. Mientras, las importaciones registradas disminuyeron 6.5 por ciento.

6. Ventas al Detalle

En cuanto al sector comercial, la cifra acumulada preliminarmente de las ventas al detalle durante el período de julio a diciembre del año fiscal 2014 alcanzó la cantidad de \$18,539.1 millones. Esto representó un incremento en las ventas de 0.1 por ciento al compararse con el mismo período del año fiscal 2013.

7. Registro y Ocupación Turística

El número de personas registradas en hoteles y paradores durante el período de julio a diciembre del año fiscal 2014 reflejó una merma de 1.5 por ciento, al compararse con el mismo período del año fiscal 2013. De un total de 1,198,840 personas registradas en hoteles y paradores en dicho período de 2013 se redujo a 1,180,984 personas en el presente año fiscal 2014. En el primer semestre del año fiscal 2014, el registro de personas no residentes aumentó 0.4 por ciento y el

registro de los residentes disminuyó 4.3 por ciento, respectivamente. Esto en igual período comparativo.

En cuanto al registro de personas en hoteles, este presentó una baja de 0.9 por ciento. El registro de personas no residentes en hoteles creció 0.4 por ciento mientras que el registro de residentes se contrajo 3.2 por ciento.

El registro de personas en los paradores en el período de julio a diciembre del año fiscal 2014 disminuyó 10.3 por ciento. Tanto el registro de los residentes como el de los no residentes mostraron reducciones. Estas fueron de 12.0 y 1.5 por ciento, en relación con el mismo período del año fiscal anterior. La tasa de ocupación en hoteles y paradores promedió 67.1 por ciento, esto representó 0.2 puntos porcentuales menos que la tasa registrada en el período de julio a diciembre del año fiscal anterior.

Por otro lado, la tasa de ocupación en hoteles promedió 68.7 por ciento, representando 0.3 puntos porcentuales menos que la tasa registrada en el período de julio a diciembre del año fiscal anterior. Por su parte, la tasa de ocupación en paradores promedió 37.8 por ciento, significando 1.1 puntos porcentuales menos que el registrado en el período de julio a noviembre del año fiscal 2013.

8. Quiebras

Durante los meses de julio a febrero del año fiscal 2014, las quiebras en Puerto Rico aumentaron 7.5 por ciento, en relación al mismo período del año fiscal 2013. El comportamiento de las quiebras radicadas por capítulo fue el siguiente: capítulo 11 (reorganización) y capítulo 12 (agricultores y pescadores) disminuyeron 7.7 y 30.3 por ciento respectivamente. Mientras, capítulo 7 (liquidación total) y capítulo 13 (ajuste individual de deudas) incrementaron en 10.8 y 6.3 por ciento, respectivamente, en relación con mismo período del año fiscal anterior.

9. Índice de Precios al Consumidor

Durante el período de julio a febrero del año fiscal 2014, el índice de precios al consumidor que prepara el Departamento del Trabajo y Recursos Humanos registró un nivel de precios de 116.3 puntos. Esto representó un aumento de 0.8 por ciento, respecto al mismo período del año fiscal 2013.

C. PROYECCIONES MACROECONÓMICAS PARA LOS AÑOS FISCALES 2014-2015

En esta sección se presentan las proyecciones económicas de Puerto Rico para los años fiscales 2014 y 2015, de acuerdo con los resultados estimados por los modelos econométricos de la Junta de Planificación. Las mismas toman en consideración los elementos a corto plazo que podrían afectar la ejecución de la economía de la Isla. Puerto Rico es susceptible a cambios que ocurran en la economía mundial debido a que es una economía considerablemente abierta e integrada a la de Estados Unidos.

Supuestos Principales

Entre los supuestos principales de las proyecciones llevadas a cabo se consideraron aquellos factores actuales y prospectivos cuyos movimientos puedan incidir de alguna manera en la actividad económica de Puerto Rico. Los principales supuestos son:

- La economía mundial
- La economía de Estados Unidos
- Los precios del petróleo
- Las exportaciones de mercancía ajustada
- Los gastos de visitantes
- La inversión en construcción
- La inversión en maquinaria y equipo
- Las transferencias federales a las personas

Economía Mundial

La economía mundial se fortaleció durante el segundo semestre de 2013 al registrar un crecimiento de 3.0 por ciento, tal como se anticipó en la edición de octubre de 2013 de perspectivas de la economía mundial del informe del World Economic Outlook (WEO) del Fondo Monetario Internacional. De igual forma, se espera que la economía mundial continúe mejorando en los años 2014 y 2015, esto debido en gran medida a la recuperación de las economías avanzadas. La proyección actual estima un crecimiento mundial de 3.6 por ciento para el año 2014, algo ligeramente más alto que la proyección anterior de 3.9 por ciento para el año 2015. Se trata entonces de un panorama que, en términos amplios, casi no ha variado desde el informe WEO de octubre de 2013. No obstante, las revisiones a la baja en las tasas de cambio de algunas economías en el mundo son factores de riesgo que podrían colocar dicha proyección en terreno negativo.

La economía de Estados Unidos continuará con la buena tendencia mostrada a finales del año cuando registró sus mayores crecimientos. Se proyecta que la misma registrará un crecimiento para el año 2014 de 2.8 por ciento. Mientras que para el año 2015 se proyecta un crecimiento de 3.0 por ciento.

La Eurozona estará registrando una tasa positiva, al igual que los países emergentes. Cabe señalar que se espera que los países emergentes continúen presentando los crecimientos mayores, pero no a los niveles prevalecientes antes de la crisis financiera iniciada en 2008. De esta forma, la Eurozona pasará de la recesión a la recuperación, al crecer 1.2 por ciento en 2014, luego de una disminución de 0.5 por ciento registrado en el 2013. A pesar de que existen factores positivos, algunos países como Grecia, Italia y España, continuarán luchando por salir de tasas de cambio negativas. Por su parte, Alemania y Reino Unido tendrán un desempeño positivo este año 2014. De acuerdo a la proyección, Alemania crecerá 1.7 por ciento en el año 2014 y 1.6 por ciento en el año 2015. Mientras, el Reino Unido alcanzará alzas de 2.9 y 2.5 por ciento para los años 2014 y 2015, respectivamente.

El crecimiento en China se aceleró en la segunda mitad del 2013 debido a los estímulos gubernamentales y al incremento en la inversión. Sin embargo, se estima que este repunte será por un período corto de tiempo. Se proyecta que China alcance un crecimiento en su economía de 7.5 por ciento en el año 2014. Mientras que para el año 2015 se estimó un alza de 7.3 por ciento.

1. Estados Unidos

a. Tendencias Generales

El desempeño positivo observado en el año 2013 se dio a pesar de varios sucesos que afectaron la economía estadounidense siendo los más significativos, el ambiente en términos generales de la política fiscal, incluyendo las discusiones para la aprobación del presupuesto y los límites de deuda; el secuestro del presupuesto fiscal adoptado por el Congreso en marzo; y el cierre parcial del gobierno federal por 16 días. De acuerdo con datos del Bureau of Economic Analysis (BEA), la economía de Estados Unidos finalizó el 2013 con un crecimiento más sólido que el registrado a inicios del año. Mientras que en el primer trimestre de 2013 el producto interno bruto (PIB).

El crecimiento real de 1.1 por ciento, en el último trimestre del año el incremento fue de 3.2 por ciento. El dato registrado del PIB para el último trimestre del año 2013 refleja la desaceleración en los inventarios, y en el gasto del gobierno local y estatal; una baja significativa en el gasto del gobierno federal; y un decrecimiento en la inversión fija residencial. Se registró una baja en las importaciones, y un crecimiento de 3.3 por ciento en el gasto de consumo real, los cuales representan dos terceras parte de la economía de Estados Unidos. Por su parte, el ingreso personal disponible real aumentó 0.8 por ciento, luego de crecer 3.0 por ciento en el trimestre anterior.

El BEA estimó una reducción de alrededor de 0.3 punto porcentual en el cuarto trimestre de 2013 como consecuencia del cierre parcial del gobierno federal en octubre de 2013. El estimado hecho por el BEA tomó en consideración una disminución en el número de horas trabajadas por los empleados federales, lo cual bajó las compensaciones del gobierno en el último trimestre del año pasado.

En el año 2013 el PIB creció 1.9 por ciento. En términos del período fiscal de Puerto Rico, se traduce en un alza de 2.0 por ciento. El estimado del año 2013 es el resultado de la desaceleración en el comportamiento de las principales variables macroeconómicas. La inversión interna bruta alcanzó un incremento de 5.4 por ciento en el 2013, tras haber crecido 9.5 por ciento en el año 2012. El gasto de consumo personal subió 2.0 por ciento, de 2.2 por ciento en el año 2012. El gasto del gobierno federal fue más negativo en el año 2013 (-5.1 por ciento) al comparar con el cambio porcentual del 2012 que fue -1.4 por ciento. Por su parte, las exportaciones crecieron 2.8 por ciento, posterior al aumento de 3.5 por ciento del año 2012. Las importaciones resultaron un tanto más positivas al registrar 1.4 por ciento de aumento en el año 2013, comparado con el 2.2 por ciento del año 2012.

En cuanto al mercado laboral, luego de que la tasa de desempleo registrara doble dígito y alcanzara 10.0 por ciento en octubre de 2009, se ha observado una mejoría paulatina en los últimos años. El año 2013 inició con una tasa de desempleo de 7.9 por ciento, mientras que en el último mes del año la misma se situó en 6.7 por ciento. El promedio del año 2013 fue de 7.4 por ciento, representando 0.7 punto porcentual menos al comparar con el año 2012 (8.1 por ciento). El empleo asalariado no agrícola (Encuesta de Establecimientos), ajustado estacionalmente, reflejó que en el año 2013 hubo un incremento de 113,000 empleos al promediar 136.4 millones. Esto representa un aumento de 1.7 por ciento al comparar con el año 2012 cuando alcanzó 134.1 millones de empleos.

El mercado de viviendas ha ido experimentando una recuperación saludable en los pasados dos años, apoyado en el mejoramiento en el empleo y los niveles bajos en la tasa de interés de préstamos hipotecarios. Los datos de la venta de viviendas existentes reflejan que el 2013 ha sido el más fuerte en los últimos siete años al registrar un aumento de 9.1 por ciento (5.09 millones de ventas) sobre el nivel alcanzado en el 2012. Por su parte, en el 2013 se compraron 428,000 viviendas lo cual representa un aumento de 16.4 por ciento sobre el total de ventas del 2012. Finalmente, la inversión fija residencial en el año 2013 experimentó un alza de 12.0 por ciento, luego que el año 2012 creciera 12.9 por ciento.

b. Perspectivas 2014 y 2015

En términos generales las perspectivas para la economía de Estados Unidos son unas de expansión moderada. Según IHS Global Insight (GI), se espera que el PIB real de los Estados Unidos registre un crecimiento de 1.9 por ciento en el primer trimestre de 2014 y finalice el año con un incremento promedio de 3.2 por ciento en el último trimestre. En cuanto al año 2015 se estima que la economía crezca 3.5 por ciento en el periodo de enero a marzo y 3.4 por ciento entre octubre y diciembre del 2015. La proyección para los años 2014 y 2015 se estimó en alzas de 2.7 por ciento en el año 2014 y 3.3 por ciento en el año 2015. En términos del período fiscal de Puerto Rico, las proyecciones de GI del crecimiento en el PIB son de 2.6 y 2.8 por ciento en el 2014 y 2015, respectivamente.

Supuestos de las perspectivas de la economía de Estados Unidos:

- En cuanto a la política fiscal, se asume:
 - Un nivel de gasto discrecional basado en la Ley de Presupuesto Bipartita, aprobada a finales del año pasado como parte del proceso de aprobación del presupuesto federal del año 2014. Esto asegura que no habrá otro secuestro del presupuesto ni cierre del gobierno en este año.
 - Que no se renovará la extensión a los beneficios del seguro por desempleo que finalizaron en diciembre de 2013.
 - Que no habrá cambios significativos en el nivel del gasto público tras haber alcanzado el tope de la deuda.
- En cuanto a la política monetaria, se asume:
 - Que la Reserva Federal (RF) no tiene intenciones de subir las tasas de interés hasta mediados del año 2015, a la espera de que mejore aún más el mercado laboral. La RF ajustó nuevamente la compra de bonos en su reunión de enero de 2014. Además, se redujo en \$5.0 millardos la compra de valores del tesoro e hipotecarios.

Se espera un crecimiento moderado en los gastos de consumo de 2.7 y 3.1 por ciento en los respectivos años. El estimado del Índice de Precios al Consumidor en este y el próximo año son de aumentos de 1.3 y 1.6 por ciento, respectivamente. Finalmente, el mercado de viviendas continuará el camino de la mejoría y se esperan más de 1.25 millones de inicios de construcción de viviendas para finales del año 2014. Este mercado debe mantenerse pendiente al efecto de los cambios en los requisitos de crédito para la compra de propiedades que comenzaron en enero de 2014.

c. Precios del Petróleo

Los precios del barril de petróleo se incrementaron 4.0 por ciento durante el año 2013, luego de bajar 0.9 por ciento en el 2012. El precio promedio estimado para el barril de petróleo importado en el año fiscal 2013 fue de \$98.00. Según GI, el precio promedio del barril alcanzará \$96.00 para el año fiscal 2014 y \$89.00 en el año fiscal 2015. Haciendo referencia al periodo fiscal de Puerto Rico, el precio del barril de petróleo promedió \$92.30 en el año fiscal 2013. El pronóstico para esta variable para los años fiscales 2014 y 2015 muestra precios promedio de \$99.30 y \$92.40, respectivamente. Ambas cifras representan un crecimiento de 7.7 por ciento para el año fiscal 2014 y una reducción de 40.0 por ciento para el próximo año fiscal 2015.

d. Tasa de Interés Preferencial

Las tasas de interés se han mantenido en bajos niveles históricos por casi siete años. La política monetaria acomodaticia del Comité de Mercado Abierto de la Reserva Federal ha apoyado el crecimiento de la economía de Estados Unidos, estimulando el gasto. Sin embargo, a medida que el mercado de trabajo continúe fortaleciéndose, y se mantenga la inflación controlada, la RF comenzará a ajustar la política monetaria y por consiguiente las tasas de interés. Al mes de febrero de 2014, la tasa promedio hipotecaria a 30 años se situó en 4.3 por ciento; esto es, 0.77 punto porcentual al nivel alcanzado en febrero de 2013.

Según GI, la tasa primaria de interés preferencial en bancos comerciales en el año fiscal 2013 fue de 3.25 por ciento, lo cual no representó cambio al comparar con el año 2012. Haciendo referencia al período fiscal de Puerto Rico, se proyecta que en los años fiscales 2014 y 2015, esta tasa se mantenga en 3.25 por ciento.

2. Variables Exógenas

a. Exportaciones de Mercancía Ajustada

En Puerto Rico, el valor de las exportaciones de mercancía ajustada en el año fiscal 2013 fue \$68,269.1 millones, representando un crecimiento de 0.4 por ciento sobre el año fiscal 2012. En términos absolutos, esto representó un aumento de \$271.0 millones. Las industrias que más aportaron fueron productos químicos y alimentos.

Las exportaciones se estiman de acuerdo a la tendencia del crecimiento proyectado de la economía de Estados Unidos, considerando la demanda por bienes que se espera genere la misma. En el año fiscal 2014, se espera que alcance \$68,604.0 y \$69,467.0 millones para el año fiscal 2015 en las exportaciones de mercancías ajustadas, cifras que representan aumentos de 0.5 y 1.3 por ciento, respectivamente.

b. Gastos de Visitantes

El gasto de visitantes no residentes en Puerto Rico totalizó \$3,333.5 millones durante el año fiscal 2013, registrando un aumento de 4.4 por ciento, con relación al año fiscal anterior que alcanzó \$3,192.9 millones. Este aumento fue impulsado por los turistas hospedados en hoteles y paradores, los cuales totalizaron 3,199,672 turistas; 130,582 turistas más que en el año fiscal 2012.

Se proyecta que el gasto de visitantes para el año fiscal 2014 sea \$3,450.0 millones, un crecimiento de 3.5 por ciento, respecto al año fiscal 2013. En el año fiscal 2015, se espera alcance \$3,633.0 millones, representando un alza de 5.3 por ciento.

c. Construcción

La construcción es uno de los sectores fundamentales en la economía puertorriqueña. La inversión en construcción, la cual se refiere a la construcción nueva realizada por las empresas privadas y el gobierno estatal y municipal, es un componente sumamente importante en el desarrollo económico de cualquier país, a corto y largo plazo.

La actividad de la construcción incluye la edificación, ampliación, reparación y remodelación de edificios o estructuras tales como viviendas, comercios, edificios industriales, carreteras, puentes, puertos y otras obras realizadas por empresas constructoras; por ende, es de vital importancia un desarrollo saludable de este sector dentro de la economía de todo país.

La actividad de la construcción juega un papel clave en la economía de Puerto Rico, tanto en la generación de empleos como en el desarrollo de la infraestructura de la Isla. En el año fiscal 2013, la inversión en construcción a precios corrientes alcanzó \$4,115.9 millones y en términos reales, \$446.5 millones.

La proyección indica que para el año fiscal 2014, la inversión en construcción real alcanzará \$391.0 millones, un decrecimiento de 12.4 por ciento. Igualmente en el año fiscal 2015, se espera bajas a ritmo menor de 5.6 por ciento, con un valor de \$369.0 millones. En términos corrientes, para los años fiscales 2014 y 2015, las cifras proyectadas son \$3,675.0 y \$3,527.0 millones, presentando reducciones de 10.7 y 4.0 por ciento, respectivamente.

d. Maquinaria y Equipo

En términos reales, en el año fiscal 2013 la inversión en maquinaria y equipo de Puerto Rico totalizó \$994.4 millones, reflejando una disminución de 4.3 por ciento. De igual forma, a precios corrientes, registró un decrecimiento de 1.9 por ciento, alcanzando un valor total de \$5,694.7 millones.

La proyección para la inversión real en maquinaria y equipo indica un valor de \$945.0 millones en el año fiscal 2014 y \$893.0 millones en el año fiscal 2015. Las perspectivas, en términos corrientes, son de \$5,573.0 millones para el año fiscal 2014 y \$5,491.0 millones en el año fiscal 2015.

e. Transferencias Federales

Por su naturaleza y magnitud, las transferencias federales desempeñan un papel importante en la economía de la Isla. Su impacto se canaliza a través de fondos destinados a mejores servicios, desarrollo de obras de infraestructura y mejoras en los niveles de educación y de la calidad de vida en general. Estas constituyen un importante flujo de fondos del exterior en el sistema económico de Puerto Rico. En el año fiscal 2013, las transferencias federales a las personas en Puerto Rico registraron un total de \$15,170.7 millones, representando una reducción de 0.6 por ciento y un descenso absoluto de \$87.5 millones.

Las perspectivas para las transferencias federales a las personas son \$15,278.0 millones para el año fiscal 2014 y \$15,422.0 millones para el fiscal 2015, representando crecimientos de 0.7 y 0.9 por ciento, respectivamente.

3. PERSPECTIVAS ECONÓMICAS PARA LOS AÑOS FISCALES 2014 - 2015 EN EL CONTEXTO DE SU TENDENCIA HISTÓRICA

a. Producto Bruto

La economía de Puerto Rico en el año fiscal 2013 alcanzó un crecimiento real de 0.3 por ciento, comparado con el año fiscal 2012. A precios corrientes, el producto bruto alcanzó \$70,740.3 millones, y creció 3.0 por ciento, respecto al año fiscal 2012. El crecimiento base de la proyección del Producto Nacional Bruto real se estimó en \$6,517.0 millones para el año fiscal 2014. Esto representaría un ínfimo aumento de 0.1 por ciento comparado con el año fiscal 2013. En el año fiscal 2015, se espera que el Producto Bruto alcance la cifra de \$6,530.0 millones, una aumento de 0.2 por ciento. A precios corrientes, el Producto Bruto se proyectó en \$72,821.0 millones y \$74,684.0 millones para los años fiscales 2014 y 2015, respectivamente. Esto representa un crecimiento de 2.8 por ciento para el año fiscal 2014 y 2.6 por ciento en el fiscal 2015.

b. Ingreso y Consumo de las Personas

El ingreso personal real en el año fiscal 2013 reflejó un alza de 1.6 por ciento, con relación al año fiscal anterior, al registrar la cifra de \$10,180.2 millones. Se proyecta que en el año fiscal 2014 alcance \$10,215.0 millones y en el año fiscal 2015 totalice \$10,252.0 millones, crecimiento ínfimo de 0.3 en el año fiscal 2014, mientras que para el 2015 se espera una disminución de 0.4 por ciento. A precios corrientes, los valores para estos años fiscales son \$64,162.0 y \$64,804.0 millones, para respectivos crecimientos de 1.2 y un de 1.0 por ciento para estos años fiscales. El gasto de consumo personal real, principal componente del Producto Bruto, totalizó \$10,023.6 millones en el año fiscal 2013. Esto equivale a un incremento de 2.4 por ciento, al compararlo con el año fiscal 2012. El valor estimado de esta variable para el año fiscal 2014 es \$10,156.0 millones, representando un crecimiento de 1.3 por ciento y para el año fiscal 2015 es de \$10,273.0 millones, un alza de 1.2 por ciento. A precios corrientes, las cifras estimadas para los años mencionados son \$63,789.0 y \$64,934.0 millones, lo que se traduce en aumentos de 2.0 y 1.8 por ciento, respectivamente. Finalmente, es importante indicar que la certeza de las proyecciones económicas es función del movimiento prospectivo de los factores exógenos inherentes como fundamento de las mismas. De manera que toda proyección económica tiene que estar sujeta a evaluación a tono con los cambios que ocurran en estos factores y en los diversos supuestos utilizados en la proyección.

ento, como lo es la biotecnología. Puerto Rico ha evolucionado de una economía agrícola, basada principalmente en el azúcar, el tabaco y productos de café, a una economía industrializada y orientada hacia los servicios. En 1940, la agricultura representaba el 33.7 por ciento del ingreso total neto, mientras que la manufactura era un 12.8 por ciento del total. Sin embargo, en el 2002, la agricultura producía sólo el 1.0 por ciento del ingreso total neto mientras que la manufactura generaba el 45.7 por ciento del total. El sector financiero es el segundo sector más grande produciendo un 15.0 por ciento del ingreso total neto. La transformación hacia la manufactura y los servicios ha ocurrido durante las últimas cuatro décadas. En ese periodo, también han ocurrido cambios estructurales, como es el caso de la manufactura. Este sector cambió gradualmente de ser

uno con industrias altamente dependientes en la mano de obra en sus primeras etapas de desarrollo a uno de industrias basadas en la inversión de capital. En los últimos diez años, este cambio estructural se ha intensificado con la reducción significativa de las industrias dependientes de la mano de obra y el desarrollo no sólo de industrias con alta intensidad de capital sino también de industrias con intensidad de conocimiento

Este siglo presenta retos nuevos que deben ser atendidos con estrategias innovadoras que permitan a la economía puertorriqueña evolucionar y competir en la economía globalizada de hoy. El país disfruta de autonomía fiscal con respecto a los Estados Unidos desde la creación del Estado Libre Asociado, y por tanto, los residentes de Puerto Rico no pagan impuestos federales sobre sus ingresos y las autoridades locales tienen la potestad y discreción de crear incentivos tributarios para atraer la inversión extranjera directa. Esta herramienta les ha permitido a diversas administraciones desarrollar los sectores económicos de manufactura y servicios en un período relativamente corto de tiempo y adaptarlos a los diversos retos globales que han confrontado en las últimas cinco décadas. Además, las autoridades han comenzado a implantar un sistema más eficiente para lidiar con el proceso de permisología para propiciar el desarrollo de nuevos negocios y el ambiente empresarial en el país.

Puerto Rico no sólo cuenta con estas ventajas fiscales, sino también con una infraestructura física y capital humano muy desarrollado. La Isla tiene unos sistemas de carreteras, puertos y aeropuertos altamente desarrollados que permiten el movimiento rápido de la mercancía a través de la Isla y al exterior. También dispone de una moderna red de telecomunicaciones. Más aún, su localización en el Caribe la convierte en un lugar perfecto para desarrollar una infraestructura todavía mayor para un puerto de trasbordo con sus respectivas zonas de valor añadido. En términos de capital humano, la Isla tiene una fuerza laboral sofisticada y bilingüe, lista para enfrentar la continua transformación del ambiente económico. Por todas estas razones, el sector privado con la ayuda del sector público han desarrollado en la Isla cinco núcleos de producción: farmacéutica, biotecnología, aparatos médicos, comunicaciones e informática y servicios de salud. Estos núcleos están ayudando a Puerto Rico a lidiar con mayor eficiencia con los nuevos retos que se aproximan.

Mejor Uso

Se interpreta como aquel uso produce el rendimiento óptimo de una propiedad dentro de su mercado competitivo bajo circunstancias estables y normales. Este uso debe ser uno en concordancia con las disposiciones de la Honorable Junta de Planificación y con cualquier otra reglamentación oficial, sin embargo no está supeditado a ello en circunstancias y casos extraordinarios de naturaleza especial. Bajo esta premisa se concluye que la propiedad bajo estudio exhibe su grado óptimo en un uso residencial, típico del área, conforme al vecindario inmediato. .

ANÁLISIS DEL MEJOR Y MÁS PROVECHOSO USO

Mejor más alto y provechoso uso

Aquel uso razonablemente legal y probable para la tierra vacante o mejorada, que es físicamente posible, sostenida por criterios apropiados, financieramente viable y que resulte en el valor más alto. Los cuatro criterios que el Más alto y Provechoso Uso debe cumplir son: Legalmente permitido, Físicamente posible, Financieramente Viable y que sea el de máximo rendimiento de ganancia.^{1/}

Implícito en esta definición es el reconocimiento de que en los casos en cuando el predio a evaluarse enclava estructuras o mejoras, el mejor y más provechoso uso pudo ser determinado de acuerdo a su uso actual. Este uso puede continuar hasta que el valor de la tierra exceda el valor de las estructuras existentes.^{2/} Vea Uso Interino^{3/}

Esto implica que la determinación del Mejor Uso es el resultado del juicio y análisis efectuado por el Tasador y ese mejor uso expresado es su opinión sostenida con el estudio del mercado que rodea o afecta la propiedad.

Estas definiciones giran alrededor de la función del mejor uso. La determinación de mejor uso se efectúa tomando en consideración dos niveles, los cuales son: Los tipos de usos y la intensidad de usos en el vecindario inmediato. Para determinar el Mejor y Más Provechoso Uso del sujeto, hemos tomado en consideración los siguientes factores:

- A- Legalmente Permisible, usos permitidos por las leyes y reglamentos, específicamente la zonificación existente y la posibilidad de cambio u aprobación de cambio.
- B- Físicamente Posible, La propiedad a ser evaluada posee las características físicas o apropiadas para el uso proyectado.
- C- Económica y Financieramente Viable, que se pueda obtener términos de financiamiento adecuados en el mercado competitivo para el tipo de uso proyectado.
- D- Es este el Mejor y Más Productivo Uso?, Debe ser aquel uso entre todos los usos posibles u alternos para la tierra que sea legalmente permisible, físicamente posible, económicamente viable y que represente el rendimiento mayor de la tierra.

La propiedad tiene un mejor uso residencial, conforme a su zonificación y localización.

^{1/} Diccionario de Evaluación de Bienes Raíces 2da. Edición; Appraisal Institute

^{2/} Value of Property > Value of Land in its Highest and Best Use.

^{3/} Uso Interino – es el uso relativamente temporero al cual se puede dedicar un terreno vacante o mejorado hasta tanto y en cuanto esté listo para dedicarse a su mejor y más provechoso uso.

EL MAYOR Y MEJOR USO DEL TERRENO VACANTE

El análisis del mayor y mejor uso de un terreno o sitio, considerándolo como si estuviera vacante, presupone que la parcela de tierra se encuentra vacante o puede quedar vacante mediante la demolición de toda construcción. Bajo esta suposición, pueden identificarse los usos que crean valor y el valuador puede comenzar a seleccionar bienes inmuebles comparables y estimar el valor del terreno. El terreno, considerado como vacante, es un concepto fundamental en la teoría de la valuación y un componente básico del enfoque de costos. Puesto que muchos avalúos asignan el valor de la propiedad parte al terreno y parte a sus construcciones, se realiza un análisis del terreno como si estuviera vacante. Cuando un sitio tiene una construcción que aporta valor a la propiedad, determinar el mayor y mejor uso del sitio como si estuviera vacante frecuentemente se convierte en un ejercicio teórico.

Las preguntas que deben contestarse en este análisis son:

1. Si el terreno estuviera vacante, ¿Qué uso se le daría al mismo? Y
2. ¿Qué tipo de construcción, de efectuarse alguna, debería construirse en el terreno y cuándo?

Cuando el pronóstico sobre el mayor y mejor uso de un inmueble apunte hacia un cambio en un futuro próximo, el uso actual más útil debe considerarse, en el mejor de los casos, como un uso interior o temporal.

En algunos casos el evaluador podría llegar a la conclusión de que el mayor y mejor uso de una parcela de terreno sería el de retenerla con fines especulativos; es decir, que permanezca vacante hasta que la demanda del mercado justifique su desarrollo. Esto ocurre frecuentemente cuando los mercados de bienes raíces se encuentran sobre saturados. Sin embargo, el mayor y mejor uso de muchos terrenos podría requerir cambios o construcciones. El mayor y mejor uso de un terreno, considerado como si estuviera vacante, podría requerir de su fraccionamiento en lotes más pequeños o su fusión con otro terreno.

Si se requiere una construcción para lograr el mayor y mejor uso del terreno, el valuador debe determinar el tipo y características de la construcción ideal. Esta es aquella que aproveche al máximo el potencial del sitio, que satisfaga las normas vigentes del mercado y que incluya los componentes de valor más idóneos. Por ejemplo, ¿Deberá mejorarse la parcela de terreno con la construcción de un edificio de oficinas, un edificio comercial o un hotel? Si el edificio de oficinas

resultara el mejor uso, ¿De cuántos pisos sería? ¿Qué características deben incluirse? ¿Qué renta debe cobrarse y cuál sería el nivel de gastos de operación? ¿Cuánto costaría construir un edificio así? En resumen, la conclusión a que se llegue sobre el mayor y mejor uso de una parcela de terreno debe ser tan específica como lo sugiera el mercado. Categorías generales como “edificio de oficinas”, “edificio comercial” o “residencia unifamiliar” podrían ser adecuadas en ciertas situaciones, pero en otras debe especificarse el uso particular que demanden los participantes del mercado.

Aun cuando un sitio no se encuentre vacante, la teoría del avalúo induce al valuador a que lo analice como si lo estuviera. Este análisis busca determinar qué tan deseable es u uso actual y si éste debe mantenerse o modificarse. El valuador considera el sitio como si estuviera vacante para determinar si un edificio con el mismo uso, tamaño, calidad y función al existente, debe ser construido en el lugar. Si esta nueva construcción resultara en el mayor y mejor uso del terreno, considerado como vacante, se asume que no tendría deterioro físico ni obsolescencia funcional. Por lo mismo, toda diferencia en valor entre la construcción existente y la nueva construcción sería atribuible a estas formas de depreciación. El evaluador también debe considerar la obsolescencia externa, que afectaría por igual la construcción existente y la nueva mejora.

El mejor uso del predio como vacante es el residencial, similar a las propiedades colindantes.

EL MAYOR Y MEJOR USO DE UN INMUEBLE CON ESTRUCTURA

El mayor y mejor uso de una propiedad con mejoras, se refiere al uso que deba darse a una propiedad a la luz de estas. Las construcciones existentes se comparan con las ideales. Por ejemplo, un evaluador debe preguntarse, ¿Debe un hotel de treinta años de edad conservarse como está o debe ser renovado, ampliado o parcialmente demolido? ¿Contribuirán estos cambios más al valor de la propiedad que lo que costarían? Alternativamente, ¿Debe remplazarse el edificio con uno de distinto tipo o debe modificarse la intensidad del uso?

El uso que logra el máximo valor de inversión en una propiedad, debe ser consistente en la tasa de rendimiento y el riesgo asociado, y es precisamente el que produce el mayor y mejor uso considerando las construcciones. Si la remodelación para los usos potenciales no requiere gastos de capital, el rendimiento estimado para tales usos puede ser comparado directamente. Si se requiere inversión de capital para convertir la estructura de su uso actual a otros usos potenciales, las tasas de rendimiento deben calcularse para tales usos, tomando en consideración la inversión total en la propiedad y todos los gastos de capital. Estas tasas de rendimiento luego podrán compararse con las tasas de rendimiento para usos que no requieran gastos de capital.

Al analizar el mayor y mejor uso de propiedades con mejoras por sus dueños, los evaluadores deben tomar en cuenta cualquier rehabilitación o modernización consistente con las preferencias del mercado. Por ejemplo, el mayor y mejor uso de una residencia de lujo debe reflejar toda la rehabilitación que se requiera para el máximo disfrute del inmueble. El programa de rehabilitación debe asegurar la máxima utilidad en una venta futura de la propiedad. En una propiedad arrendada, la rehabilitación debe enfocarse en lograr las máximas utilidades (ingresos por arrendamiento) para el propietario-arrendador.

En este caso en particular el mejor uso del terreno es residencial dado a su ubicación en la, Barrio Candeleiro Abajo, Humacao Puerto Rico.

ENFOQUES DE VALORACIÓN

En la valoración de bienes raíces se utilizan tres (3) enfoques o métodos clásicos, a saber:

- 1- Método de Costo
- 2- Método de Comparación Directa
- 3- Método de Capitalización de Rentas

Método de Costo

Se emplea en aquellos casos en que existen estructuras. Se estima el valor actual de la estructura mediante el estimado de su costo de reproducción. A este estimado se resta un por ciento de depreciación física y/o funcional, si existiese, para obtener un valor depreciado para las estructuras.

Realizada la operación anterior, se procede a estimar el valor del terreno mediante el uso de compraventas comparables. Sumados ambos estimados (terreno y estructuras) se obtiene el valor por este método.

Método de Comparación Directa

El método de mercado consiste en el estudio de transacciones de compraventas comparables al sujeto, objeto de determinar un valor por unidad (cuerda, metros cuadrados, pies cuadrados, etc.). Las transacciones a ser estudiadas deben ser comparable al sujeto, entre otras cosas, en cuanto a cabida, topografía, zonificación, etc. En adición, la transacción debe haberse realizado en una fecha lo más próxima posible a la fecha de efectividad de la tasación. Una vez estudiadas y ajustadas estas transacciones, se procede a la conclusión de valor.

Método de Capitalización de Renta

Este método tiene una mejor aplicación en el valor de propiedades productora de renta. En las propiedades que generan renta, el inversionista típico está mayormente interesado en la capacidad de producir ingresos de la propiedad. Otros factores y características son de intereses secundario. Por lo tanto en el Método de Ingreso el valor indicado que obtenemos para la propiedad se fundamenta en los ingresos futuros que ésta obtendrá. El derecho a poder recibir ciertas cantidades de dinero en los próximos años, tiene cierto valor en el Mercado de una propiedad que generan rentas es igual al valor presente de todos los futuros beneficios producidos por la propiedad. Al aplicar el Método de Ingresos, tenemos que seguir cierta secuencia. Los pasos a seguir en su desarrollo son los siguientes:

- 1) Estimar los ingresos que la propiedad debe generar. Primero calculamos el Ingreso Potencial Bruto. Este es el ingreso máximo que la propiedad puede generar. Para obtener el ingreso bruto efectivo, las vacantes y pérdidas por cobro se restan del Ingreso Bruto Potencial.
- 2) Debemos estimar los gastos operacionales para la propiedad y restarlos al Ingreso Efectivo para obtener el Ingreso Neto de Operaciones.
- 3) Luego determinamos el Método de Capitalización y las tasas de Capitalización. El Método de Capitalización a usarse depende del problema a resolverse. Las tasas de capitalización pueden abstraerse del mercado u otra información.
- 4) Se obtiene una indicación de valor capitalizando el Ingreso Neto Operacional.

SELECCIÓN DEL METODO DE VALORACIÓN

El Principio Económico de Sustitución sostiene que el valor de una propiedad reemplazable en el mercado está predicado en la suma necesaria para adquirir una sustituta, igualmente útil y deseable en el mercado. Este principio tiene relación con los tres (3) métodos clásicos de la teoría de valoración. Sin embargo, el Tasador consciente de este principio tiene que seleccionar el método que represente la alternativa de sustitución que realmente tienen y usan los compradores para adquirir propiedades del tipo objeto del presente estudio.

Existen propiedades de uso y diseño tan especial que no pueden sustituirse realmente en el mercado, tales como: museos, molinos de grano, muelles, hipódromos, cervecerías, bibliotecas, hospitales, plantas industriales, vaquerías y otras. En la valoración de este tipo de propiedades el Tasador carece de la evidencia del mercado porque no existen transacciones de compraventa o no han ocurrido con la frecuencia que permita una sana y sostenible conclusión sobre el valor por inferencia de los precios. La única alternativa real de sustitución que tiene el comprador es adquirir un solar y construir la edificación especial.

Otras propiedades se adquieren básicamente por su producción de renta (Income Producing Properties), tales como: edificios oficina, locales comerciales, edificios de apartamentos residenciales, centros comerciales y otras. A pesar de que el Tasador utiliza la evidencia de

transacciones de compraventas de propiedades con características similares, su conclusión está sostenida principalmente en el **Método de Mercado**.

Muchas propiedades pueden sustituirse fácilmente en el mercado. Siendo ésta la alternativa real de sustitución que tienen los compradores, resulta vicioso aplicar otro método que no sea el **Método de Mercado**.

Los terrenos para los diferentes usos de la demanda son fácilmente reemplazables en el mercado y, por tanto seleccionamos los Enfoque de Ventas de Mercado para la valoración de esta propiedad, el enfoque de Renta o Ingreso se descartó por la carencia a identificar propiedades similares rentadas en este decadente vecindario y el Enfoque de costo se descarto porque el predio se está valorando como si estuviera vacante.

Las transacciones de compraventas que se describen y analizan a continuación son, a nuestro juicio, evidencia representativa de los valores establecidos por compradores y vendedores bien informados, en el vecindario de la propiedad objeto de valoración.

METODO DE COMPARACIÓN DE VENTAS DIRECTA

Venta Núm. 1

Vendedor	:	Edgardo Paris Rivera
Comprador	:	Edgar Sanchez Marín
Localización	:	Carretera PR 927 km. 1.0 Bo. Antón Ruiz Humacao PR
Codificación	:	255-053-476-97-000
Fecha de Venta	:	1 de marzo del 2013
Precio	:	\$20,000
Cabida	:	1,065.66 metros cuadrados
Unitario	:	18.77 por metros cuadrado
Valor del terreno	:	\$20,000
mejoras	:	Lote vacante a la fecha de compra
Zonificación	:	Residencial
Acceso	:	Carretera PR 927
Topografía	:	Semi-llana
Mejor Uso	:	Residencia
Datos Legales	:	Esc.12 Lcdo. Jorge Surillo Marciano Asiento 1,434 Diario 926, Finca 4,156 Humacao PR



CONSULTA

Options Results

Number of Results: 1

255-053-476-97

Parcela de procedencia: 255-000-007-79

Parcela: 255-053-476-97

Catastro: 255-053-476-97-000

Municipio: HUMACAO

Dueño: PARIS RIVERA EDGARDO

Dirección Física: BO MANSICHE

Dirección Postal: PO BOX 8897 HUMACAO P R 00792

Cabida: 3,642

Área en mapa: 4,057.73

VALORES

Terreno: 390.00

Estructuras: 0.00

Máquinaria: 0.00

Valor Total: 390.00

Exoneración: 0.00

Sujeto a contribución: 390.00

REGISTRO

Tomo: 196

Folio: 115

Fecha de venta: July 19, 2013

Vendedor: PARIS RIVERA EDGARDO

Comprador: PARIS MELENDEZ ED,

Fincas: 4156

Escritura: 39

Zoom to

Catastro: 255-053-476-97

Ubicación **255-053-476-97**

Catastro **x: 267109.6315, y: 240597.6405**
(Lat: 18.19908207, Lon: -65.79893489)

Ver: [Google](#) | [Yahoo](#)

Version Beta (sugerencias y reporte alvarez_o@fp.pr.gov)

Version anterior

- En proceso: manejar varios distrit

Venta Núm. 2

Vendedor	:	Graciano Acosta de Leon
Comprador	:	Hector Manuel Dipini Cáceres
Localización	:	Num.93 Calle 3, Com. Rio Abajo, Ceiba PR.
Codificación	:	205-031-149-07-000
Fecha de Venta	:	30 de agosto del 2013
Precio	:	\$30,000
Cabida (GLA)	:	715.05 predio vacante
Valor del Terreno	:	\$30,000
Unitario	:	\$42.00 por metro cuadrado
Zonificación	:	Fuera del Área
Acceso	:	Calle Caribe
Topografía	:	Llana
Mejor Uso	:	Residencial
Datos Legales	:	Esc.99 Lcdo. Carlos J Correa Ramos, Finca 10,437 Humacao PR



Consulta **Result**

Nombre de la finca: finca 10437

205-031-149-07

Parcela de proc edencia: 205-031-149-07

Parcela: 205-031-149-07

Catastro: 205-031-149-07-000

Municipio: CEIBA

Dueño: DIPINI CACERES HECTOR M

Dirección Física: 93 COMI RÍO ABAJO

Dirección Postal: HC1 BOX 4330 MAGUABO PR 00718

Cabida: 715.05

APPLY

VALORES

Terreno: 276.00
Estructura: 1,942.00
Maquinaria: 0.00
Valor Total: 2,218.00
Exención: 0.00
Exoneración: 0.00
Sujeto a contribución: 2,218.00

REGISTRO

Tomo: 165
Folio: 100
Venta: \$0,000.00
Fecha de venta: August 29, 2013
Vendedor: ACOSTA DE LEON G
Comprador: DIPINI CACERES H
Finca: 10437
Escritura: 99

Zoom to

Presentación Personal: Asiento 284 Diario 309: JOE SIERRA presenta a las trece horas y seis minutos el doce de septiembre del año dos mil trece, Escritura número 99, sobre **COMPRAVENTA**, otorgada en **MAGUABO** el día treinta de agosto del año dos mil trece ante el notario **CARLOS J. CORREA RAMOS**, para que se inscriba, a favor de **HECTOR MANUEL DIPINI CACERES** sobre la finca número **10437** del término municipal de Ceiba, Solar 93 de la **COMUNIDAD RURAL RÍO ABAJO** con cabida de **715.05 M/C**. Con un valor la transacción de **\$30,000.00**. Derechos: **EXENTO**

Notas:

Fecha Nota

18-10-2013 Documento inscrito al folio 100 del tomo 165 de Ceiba, inscripción 4ta., finca 10437. Fajardo a 18 de Octubre de 2013.

Catastro: 205-031-149-07

Ubicación Catastro: 205-031-149-07

Coordenadas Nad83 X: 279324.4871, Y: 248179.7868
(Lat: 18.26716514, Lon: -65.66317527)
Ver: Google | Yahoo

Area Aprox. (m.c.) 790.0393

Municipio Ceiba

Barrio Río Abajo

Versión Beta (sugerencias y reporte de errores son bienvenido: alvarez_o@fo.pr.gov)
Versión anterior
- En proceso: manejar varios distritos sobrepuestos

Venta Núm. 3

Vendedor	:	Maria Ramos Rodriguez
Comprador	:	Maria E. Roldan Gonzalez
Localización	:	Lot 5, PR-931 km.2.1 Bo. Navarro, Gurabo PR
Núm. Catastro	:	226-061-532-01-000
Fecha de Venta	:	3 de julio del 2013
Precio	:	\$26,300
Cabida	:	746.6065 metros cuadrados
Valor del Terreno	:	\$26,300
Unitario	:	\$35.22 m c
Zonificación	:	Residencial
Acceso	:	PR-931 km.2.1 Bo. Navarro
Topografía	:	Llana
Mejor Uso	:	Residencial
Datos Legales	:	Esc.193 Lcdo. Pedro J. Caribe Cruz, Folio 34, Tomo 34, Finca 1,894 Gurabo PR



< OPTIONS Results

Number of features found: 1

226-061-532-01

Parcela de procedencia: 226-061-107-88

Parcela: 226-061-532-01

Catastro: 226-061-532-01-000

Municipio: GURABO

Dueño: ROLDAN GONZALEZ MARI A E

Dirección Física: KM.HM 2.1 CARR 931 BO NAVARRO

Dirección Postal: PO BOX 193981 SAN JUA N, PR 00919-3981

Cabida: 746.6

1-107-87

226-061-532-01

VALORES

Terreno: 591.00

Estructura: 0.00

Maquinaria: 0.00

Valor Total: 591.00

Exención: 0.00

Exoneración: 0.00

Sujeto a contribución: 591.00

REGISTRO

Tomo: 34

Folio: 54

Venta: 26,300.00

Fecha de venta: July 2, 2013

Vendedor: RAMOS RODRIGUEZ MARI

Comprador: ROLDAN GONZALEZ MARI

Finsa: 1894

Escritura: 193

Presentación Personal: Asiento 1056 Diario 671: RUBEN LANDRAU presenta a las trece horas y cuarenta minutos el doce de Julio del año dos mil trece , escritura número 193, sobre Compraventa, otorgada en San Juan el día tres de Julio del año dos mil trece ante el notario PEDRO JUAN CARIDE CRUZ, para que se inscriba a favor de MARIA ESTHER ROLDAN GONZALEZ sobre la finca número 1894 del termino municipal de Gurabo, Solar 5 del barrio Navarro con cabida de 746.6065 m.c. Con un valor la transacción de \$ 26,300.00. Derechos: \$ 58.00 Presentación y Código Político: \$10.50



En proceso: manejar varios distritos sol

Ubicación	
Catastro	226-061-532-01
Coordenadas Nad83	x: 246249.1349, y: 243645.2346 (Lat: 18.22716525, Lon: -65.99606466) Ver: Google Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	715.5733
Municipio	Gurabo
Barrio	Navarro
Características Ambientales	
Zona Inundabilidad	<input checked="" type="checkbox"/>

Venta Núm. 4

Vendedor	:	Fernando Cruz Soto
Comprador	:	Sandalio C. Diaz
Localización	:	PR.3 km.88.7 Bo. Candelero Arriba Humacao PR
Codificación	:	329-077-004-55-000
Fecha de Venta	:	Lot-2 PR. 3 km. 9.1 Bo. Candelero Arriba Humacao PR
Precio de Venta	:	\$12,000
Cabida	:	759.09 metros cuadrados
Valor del terreno	:	\$12,000
Unitario	:	\$15.80 metros cuadrados
Zonificación	:	Residencial
Acceso Frente a Vía Pública	:	PR-3
Topografía	:	Semi- llana
Mejor Uso	:	Residencial
Datos Legales	:	Esc. 20 Lcdo. José R. Santos Cruz Folio. 70 Tomo 446, Finca 20,098. Humacao PR



Consulta **Result**

329-077-004-55

Parcela de proc 329-077-004-31
 Parcela: 329-077-004-55
 Catastro: 329-077-004-55-000
 Municipio: HUMACAO
 Dueño: CRUZ DIAZ SANDALIO
 Dirección Física: KM.HW 9.1 SOLAR 2 CARR 3 BO CANDELERO ARRIBA
 Dirección Postal: HC 2 BOX 11671 HUMACA O PR 00791
 Cabida: 759.03

VALORES
 Terreno: 301.00
 Estructura: 0.00
 Maquinaria: 0.00
 Valor Total: 301.00
 Exoneración: 0.00
 Sujeto a contribución: 301.00

REGISTRO
 Tomo: 446
 Folio: 70
 Fecha de venta: August 6, 2013
 Vendedor: CRUZ SOTO FERNANDO
 Comprador: CRUZ DIAZ SANDALIO
 # Fincas: 20098
 # Escritura: 20

329-077-004-55

329-077-004-55

Catastro: 329-077-004-55



Versión Beta (sugerencias y reporte de err
 alvarez_o@id.pr.gov
 Versión anterior
 - En proceso: manejar varios distritos sobn

Ubicación	329-077-004-55
Catastro	x: 263215.8014, y: 229708.8344 (Lat: 18.10081854, Lon: -65.836608118) Ver: Google Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	733.8067
Municipio	Humacao
Barrio	Candellero Arriba

Venta Num.5

Vendedor	:	Ingrid Beatriz Gonzalez
Comprador	:	Maria Acosta Maldonado
Localización	:	P-132 Calle 1, Comunidad Buena Vista Humacao PR
Codificación	:	330-032-008-03-998
Fecha de Venta	:	30 de marzo del 2015
Precio de Venta	:	\$75,000
Cabida	:	1000 Metros Cuadrados
Valor de las mejoras	:	\$59,388
Valor del terreno	:	\$15,612
Unitario	:	15.61 por metros cuadrados
Mejor uso	:	Residencial
Zonificación	:	Residencial
Acceso Frente a Vía Pública	:	Calle municipal
Topografía	:	semi-llana
Mejor Uso	:	Residencial
Datos Legales	:	Es-121 Lcdo. José R. Marchand Folio 435 Tomo 435 Finca 23,865 Humacao PR

Addendum:

Valor de las mejoras

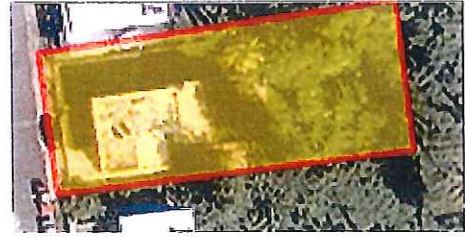
Res. Hormigón y bloques 859 p. c x \$65 x 0.80-----=\$44,668
 Area marquesina 360 p. c x \$20 x 0.80-----=\$ 5,760
 Balcón 60 p.c x \$20 x 0.80-----=\$ 960
 Área útil, verjas, lavandería/ter-----=\$ 8,000

Total-----\$59,388

Valor del terreno:= \$75,000 - \$59,388 = \$15,612./ 1000 = \$ 15.61



Presentación Personal: Asiento 356 Diario 925: JORGE PASTRANA RODRIGUEZ presenta a las once horas y cinco minutos el quince de Abril del año dos mil quince, escritura número 121, sobre COMPRAVENTA, otorgada en Humacao el día treinta de Marzo del año dos mil quince ante el notario JOSE R. MARCHAND PARNELL, para que se inscriba a favor de MARÍA ACOSTA MALDONADO sobre la finca número 16395 del termino municipal de Humacao, Solar #132 de la Comunidad rural Buenavista con cabida de 1,000.00 mc. Con un valor la transacción de \$ 75,000.00. Derechos: \$ 250.00 Presentación y Código Político: \$10.50



- En proceso: manejar varios distintos:

Ubicación	330-032-008-03	
Catastro	330-032-008-03	
Coordenadas Nad83	X: 266982.3245, Y: 231073.4151 (Lat: 18.11303591, Lon: -65.80044951) Ver: Google Yahoo	
Area Aprox. (m.c.)	1086.3488	
Municipio	Humacao	
Barrio	Buena Vista	
Características Ambientales		
Zona Inundabilidad	<input checked="" type="checkbox"/>	
Panel Inundabilidad	72000C1810J	
Floodway		

ANÁLISIS DE LAS VENTAS COMPARABLES

(TERRENO)

VENTA	FECHA	CABIDA	VALOR TERRENO	UNITARIO
1	03/2013	1065.66	\$20,000	\$18.76
2	08/2013	715.05	\$30,000	\$42.00
3	07/2013	746.606	\$26,300	\$35.22
4	08/2013	759.09	\$12,000	\$15.80
5	03/2015	1000.00	\$15,612	\$15.61

Análisis y Conclusión de Valor del Terreno

Venta 1

La comparable número uno está localizada en la carretera PR 927 km. 1.0 Barrio San Antón, en el municipio de Humacao, Puerto Rico, corresponde a un predio vacante de 1,065.66 metros cuadrados, la cual se vendió por la cantidad de \$20,000 a razón de \$18.77 por metro cuadrado. Es similar al sujeto en los factores de valoración tales como: Facilidades y servicios, vecindario, topografía y acceso. Se considera la venta superior en topografía y cabida del solar, los predios de menor cabida tienden a venderse a unitarios mayores. Se concluye con un valor ajustado de \$ por metro cuadrado.

Venta 2

La comparable número uno está localizada en la calle tres, de la comunidad Río Abajo, en el municipio de Ceiba Puerto Rico, corresponde a una predio vacante de 715.05 metros cuadrados, a razón de \$42.00 por metro cuadrado. Es superior en condiciones del mercado, cabida y topografía, similar al sujeto en los factores de valoración tales como: Facilidades y servicios, vecindario, topografía y acceso. Se concluye con un valor ajustado de \$43.44 por metro cuadrado.

Venta 3

La comparable número uno está localizada en la calle E, Barriada San Jose, Barrio Tierras Nuevas, Manatí Puerto Rico, corresponde a un predio vacante de 746.6065 metros cuadrados, la cual se vendió por la cantidad de \$26,300, a razón de \$35.22 por metro cuadrado. Es similar al sujeto en los factores de valoración tales como: Facilidades y servicios, topografía y acceso. Se considera la venta superior en topografía, condiciones del mercado y cabida del solar, los predios de menor cabida tienden a venderse a unitarios mayores. Se concluye con un valor ajustado de \$ por metro cuadrado.

Venta 4

La comparable número uno está localizada en la carretera PR-3 Barrio Candeleiro Arriba de Humacao Puerto Rico, corresponde a un predio de 759.09 metros cuadrados, la cual se vendió por el 6 de agosto del 2013 en la cantidad de \$12,000, a razón de \$15.80 por metro cuadrado. Es similar al sujeto en los factores de valoración tales como: Facilidades y servicios, vecindario, mejor uso. Se considera la venta superior topografía, condiciones del mercado, en cabida del solar. Se concluye con un valor ajustado de \$ por metro cuadrado.

Venta 5

La comparable número uno está localizada en la parcela 132, calle uno, Comunidad Buena Vista, Humacao Puerto Rico, corresponde a una propiedad de 100 metros cuadrados, la cual se vendió por la cantidad de \$75,000, el valor del terreno por el método de extracción es de \$15,612 a razón de \$15.61 por metro cuadrado. Es similar al sujeto en los factores de valoración tales como: Facilidades y servicios, vecindario, topografía y acceso. Se considera la venta inferior en cabida del solar. Se concluye con un valor ajustado de \$ por metro cuadrado.

Factores de Ajuste

La siguiente lista incluye factores típicos de los ajustes a que se hace referencia en la evaluación:

- Derechos sobre la propiedad transferidos
- Condiciones de financiamiento
- Condiciones de Venta
- Condiciones de Mercado
- Características generales
 - Localización
 - Acceso
 - Fachada/Vista/Forma
 - Zonificación
 - Utilidades
 - Tamaño
 - Características físicas

La técnica de análisis cualitativo identifica cuales elementos de comparación necesitan un ajuste y compara el sujeto y las ventas comparables, sin medir la cantidad en dólares de los ajustes. Cuando las diferencias se pueden cuantificar una comparación de ajuste monetario es aplicado. Ajustes cualitativos y cuantitativos fueron necesarios.

Los elementos de comparación que se incluyeron; derechos sobre la propiedad, términos de financiamiento, condiciones de ventas, condiciones de Mercado (fecha de venta), localización y características físicas. Las características físicas incluyen la construcción y condición, ocupación y tamaño de lote.

Derechos de la propiedad transferidos: El primer aspecto de las ventas que requiere de ajuste, si se justifica, es para los derechos de la propiedad transferidos. La tasa de interés simple, en el sitio en cuestión, está siendo evaluada en este análisis. Todas las ventas comparables utilizadas fueron transacción de tasa de interés simple. Por lo tanto, no se aplicó ajuste a los derechos de propiedad transferidos.

Términos: Es importante reconocer las condiciones de la venta que son favorables para el comprador, tales como tasas de interés bajo en el mercado. Estos términos suelen tener un efecto sobre el precio de venta, ya que el comprador pagará una prima de la tierra si tiene condiciones que sean favorables para su posición.

Condiciones de Venta: Esta categoría representa el ajuste de las circunstancias que rodean la compra de las ventas comparables. Si la venta comparable de tierra utilizada no cumple con los

requerimientos de un principio de las condiciones de transacción; sería apropiado hacer ajustes en esta categoría. Basado en el factor de que todas las ventas comparables fueron vendidas bajo las mismas condiciones, no se requieren ajustes.

Ajustes de Condición de Mercado: El siguiente factor analizado fue el de Condiciones de Mercado. Las ventas comparables se produjeron entre mayo del 2013 y marzo del 2015. Normalmente, con el fin de resumir una apreciación o depreciación de la tasa en un área determinada de Mercado, una venta que ha sido transferida dos veces o dos ventas que sean idénticas en todos los aspectos excepto en la fecha de venta, son necesarias. No se pudo realizar análisis de ventas parecidas. Las tendencias económicas generales que afectan a la zona de Mercado del sujeto también se han considerado en este análisis. El tiempo y la condición de Mercado es una consideración importante, pues el valor de las propiedades tienden a fluctuar con el tiempo. Asimismo, cabe señalar, que los valores de venta no suelen cambiar en forma lineal. A los efectos de este análisis, las tendencias económicas descendientes del mercado, conforme a la práctica con otros tasadores, un factor de ajuste de dos anual (2%), por año se ha aplicado a las ventas, para atemperarlo a las condiciones de mercado actuales.

Tabla de ajustes de Condición de Mercado

VENTAS	FECHA DE VENTA	VALOR UNITARIO	AJUSTE POR TIEMPO	VALOR AJUSTADO
1	03/2013	\$18.76	6%-($\$1.13$)	\$17.63
2	08/2013	\$42.00	5%-($\$2.00$)	\$39.90
3	07/2013	\$35.22	05%-($\$1.76$)	\$34.45
4	08/2013	\$15.80	5%-($\$0.80$)	\$15.00
5	03/2015	\$15.61	0-----0	\$15.61

Exposición y acceso: Normalmente lugares con buen acceso pueden comandar mayores precios de ventas, que otros lugares similares que no gozan de buen acceso. El sujeto está limitado por el acceso en auto, ubica frente al Callejón Gandía, su acceso es peatonal, la calle municipal dista a 150 metros lineales aproximados, siendo la propiedad inferior en acceso y exposición a las ventas comparables, luego de analizada y compararlo con el sujeto, no fue posible obtener ajustes cuantitativos del mercado, por lo que será evaluado cualitativamente.

Utilidades: La cantidad de gastos en el cual se haya incurrido para llevar líneas eléctricas, carreteras, alcantarillados a una determinada parcela tiene un impacto directo sobre el valor del sitio. Una parcela vacante que requiera de que se construyan carreteras, líneas de utilidades se vendería por un valor menor que una parcela que ya tenga todas las utilidades. Las ventas vesus el sujeto tienen las misma utilidades, por lo que no requiere ajustes por este factor.

Tamaño: El tamaño de una determinada extensión de tierra en general, afecta al precio de venta por unidad, todas las demás se quedan igual. Sitios más pequeños tienden a venderse por un valor unitario mayor que otros sitios más grandes. Por el contrario, los sitios más grandes por lo general se venden a un menor precio por unidad que otros sitios más pequeños. Luego de un minucioso análisis del factor tamaño (cabida) no fue posible extraer del mercado un ajuste por este factor, siendo necesario evaluar cualitativamente este factor.

Análisis cuantitativo

Los ajustes son estimados por el análisis comparativo, con el uso de técnicas cuantitativas y cualitativas. En las técnicas de análisis cuantitativos, se utilizan procesos matemáticos para identificar los elementos de comparación requieren ajuste y para medir qué cantidad de ajustes:

Tabla de ajustes cuantitativo

Venta	Subject	Venta 1	Venta 2	Venta 3	Venta 4	Venta 5
<i>Precio de Venta</i>		\$20,000	\$30,000	\$26,300	\$12,000	\$15,612
<i>Fecha venta</i>		03/2013	08/2013	07/2013	08/2013	03/2015
<i>Cabida solar</i>	618.63	1065.66	715.06	746.606	759.09	1000
<i>Unitarios</i>		\$18.77	\$42.00	\$35.22	\$15.80	\$15.61
<i>Derecho de propiedad</i>	Derecho Absoluto	Derecho Absoluto	Derecho Absoluto	Derecho Absoluto	Derecho Absoluto	Derecho Absoluto
<i>Condiciones de financiamiento</i>	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado
<i>Conditioes de ventas</i>	Arm's length	Arm's length	Arm's length	Arm's length	Arm's length	Arm's length
<i>Cond.de mercado (Tiempo)</i>	Promedio	Superior 6%(\$1.13)	Superior 5%(\$2.10)	Superior 5%(\$1.76)	Superior 5%(\$0.86)	Similar
<i>Tamaño</i>	Promedio	Inferior	Similar	Similar	Similar	Inferior
<i>Valor ajustado</i>		\$17.65	\$39.85	\$33.47	\$14.95	\$15.61

Análisis Cuantitativos

Del estudio de la data cualitativa relaciona con los datos del mercado, se le aplica los ajuste extraído del mercado de los factores cuantificados. Estas técnicas reflejan la naturaleza imperfecta de los mercados de bienes de raíces. Los ajustes son necesarios para que las ventas reflejen los valores ajustado respecto a la propiedad valorándose. Los factores que no puedan ajustarse en forma cuantitativa , serán evaluado cualitativamente.

Análisis cualitativo

Item	Subjeto	Venta 1	Venta 2	Venta 3	Venta 4	Venta 5
Valor ajustado	N/A	\$17.65	\$39.85	\$33.47	\$14.95	\$15.61
Locazación	Humacao Rural	Humacao Rural Similar	Ceiba Sub-urbano Superior	Gurabo Rural Similar	Humacao Rural Similar	Humacao Rural Similar
Exposición	Calle Municipal	PR-927 int. Similar	Calle Mun. Similar	PR-931. Superior	PR-3 int. Similar	Calle Mun. Similar
Acceso	Calle Mun.	Similar	Similar	Superior	Superior	Superior
Linkage	Adecuado	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Forma	Semirecta gular	Rectangular Similar	Rectangular Similar	Rectangular Similar	Rectangular Similar	Rectangular Similar
Tamaño	Adecuado	Inferior	Similar	Similar	Similar	Inferior
Topografía	Semi-llana	Semi-llana Similar	Semi-llana Similar	Semi-llana Similar	Semi-llana Similar	Semi-llana Similar
Inundavilidad	No inundable	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Comparabilidad		Inferior	Superior	Superior	Similar	Similar

Resumen

COMPARABLE	UNITARIO AJUSTADO POR M.C.
1	\$17.65
2	\$39.85
3	\$33.47
Sujeto	\$21.00
4	\$14.95
5	\$15.61

Reconciliación y Conclusión de valor

Del análisis cualitativo y cuantitativo muestra que el valor unitario ajustado fluctúa entre un máximo de \$39.85 y un mínimo de \$ 14.95 por metros cuadrados, un valor promedio de \$24.23 y una mediana de \$ 17.65 dólares por metro cuadrados, no obstante es opinión del tasador que el valor más probable de mercado es de \$ 17.00 por metros cuadrados, dándole más peso a la venta uno, cuatro y cinco similar en localización, además es la más reciente y la cuatro localizada en un vecindario contiguo, además son similares en lo mejor uso. La opinión del tasador es que el valor de mercado es de \$ 17.00 por metro cuadrado.

Conclusión de valor

618.63 metros cuadrados @ \$17.00 = \$10,517
Ajustado a \$10,500

Valor del área adquirirse

155.0577 m. c. @ \$17.00 = \$2,635.98

Ajustado a= \$2,600

DECLARACION DE CONDICIONES CONTINGENTES

Yo, Eduardo Robles Carrillo, en mi calidad de Evaluador Profesional Autorizado, con Licencia Número 671 y Certificación General 167, Certifico y Declaro que:

1. No tengo interés personal alguno, presente o futuro en la propiedad tasada.
2. No asumo responsabilidad en cuanto a título o cabidas.
3. He identificado, inspeccionado y estudiado personalmente la propiedad tasada.
4. De acuerdo a mi mejor entender y saber todos los datos contenidos en este informe son verdaderos.
5. No he omitido voluntariamente hechos o datos algunos que puedan perjudicar, modificar o enmendar las conclusiones de este informe.
6. No asumo responsabilidad por cuestiones legales relativas a la propiedad tasada.
7. El propósito de este informe es el orientar al propietario sobre el valor en el mercado de su propiedad, el contenido del mismo no podrá ser publicado a través de ningún medio de comunicación sin la aprobación escrita del autor; específicamente lo concerniente a la conclusión del valor.
8. Cualquier mapa o croquis en el informe enseñará las dimensiones aproximadas y se incluyen para ayudar al lector a visualizar la propiedad.
9. El tasador asume que no existen condiciones ocultas o aparentes en la propiedad, subsuelos o estructuras que la puedan hacer de mayor o menor valor. No se asume responsabilidad sobre impacto ambiental nocivo o cualquier condición oculta en el medio ambiente. No se posee ningún tipo de estudio sobre este particular.
10. La valoración fue preparada conforme a copia de la escritura suministrada por el cliente.
11. La información, estimados y opiniones suministradas al tasador y contenidas en el informe se obtuvieron de fuentes consideradas verdaderas y correctas. Sin embargo, no se asume la responsabilidad de su exactitud.
12. Este informe de tasación no implica la obligación de testimonio o comparación en Corte o algún otro foro, del tasador con referencia a esta propiedad sin el previo consentimiento. Cualquier trámite, comparecencia o testimonio del tasador se hará negociando un nuevo contrato.

CERTIFICACIÓN

Yo, Agro. Eduardo Robles Carrillo, certifico que a mi mejor conocimiento y entender, las declaraciones de los hechos contenidos en este informe son ciertos y correctos.

Que los análisis, opiniones y conclusiones informados son limitados únicamente por las presunciones y condiciones limitantes informadas y son nuestros análisis, opiniones y conclusiones personales, libres e imparciales.

Que no tenemos interés presente, ni futuro en la propiedad que es objeto de este informe y nosotros no tenemos interés personal, ni parcial con relación a las partes envueltas.

Que nuestra compensación no es contingente de una acción o evento resultante del análisis, opiniones o conclusiones, en o en el uso de este informe.

Que nuestro análisis, opinión y conclusión se desarrollaron y que este informe ha sido preparado en conformidad con las Reglas Uniformes de la Práctica Profesional de Valoración, que rigen en Puerto Rico.

Que inspeccionamos la propiedad aquí descrita y que también hicimos una investigación sobre el terreno de las ventas comparables, que en esta tasación se les da peso y consideración.

Que el uso de este Informe de Valoración está sujeto a los requisitos de las Agencias reguladoras de la valoración, en lo relacionado con cualquier revisión por un representante autorizado de dichas dependencias.

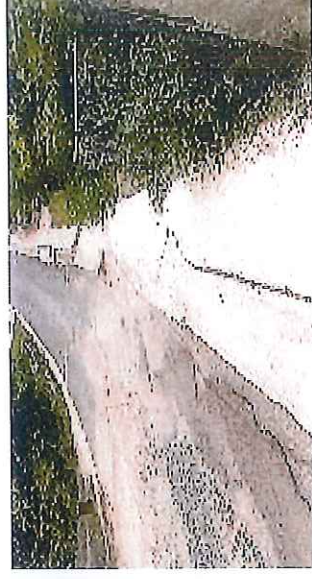
El tasador certifica que no ha realizado trabajos de valoración, Rentas o consultoría de Bienes Raíces a la propiedad valorada ni a las comparables durante los últimos tres años.

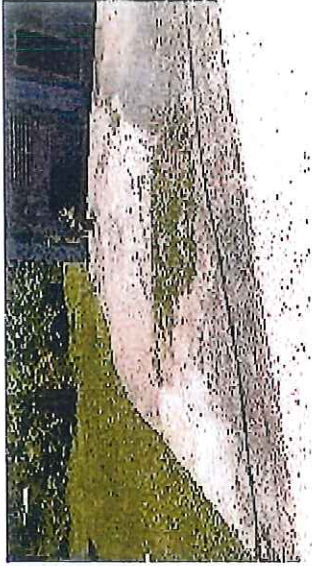
Que en nuestra opinión, la justa compensación para el predio de 155.0577 metros cuadrados efectivo al 9 de mayo del 2,016 es de \$2,600.00.

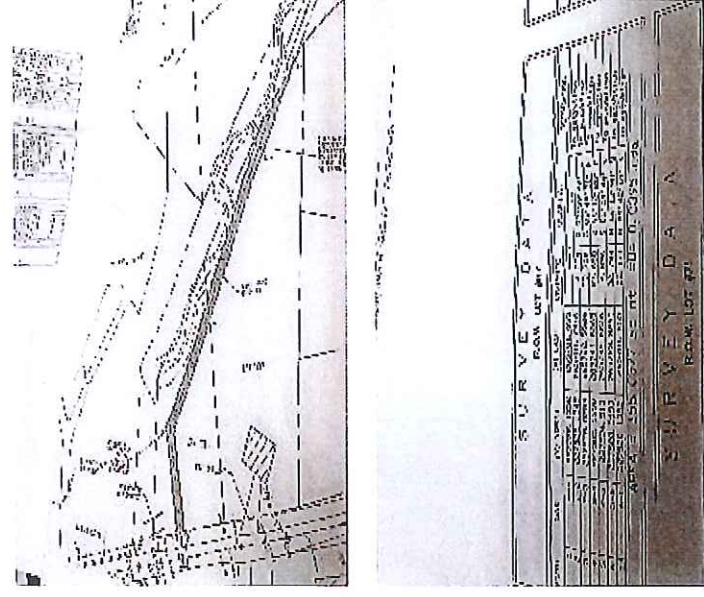


Eduardo Robles Carrillo
Evaluador Autorizado Lic. #671
Certificación General #167

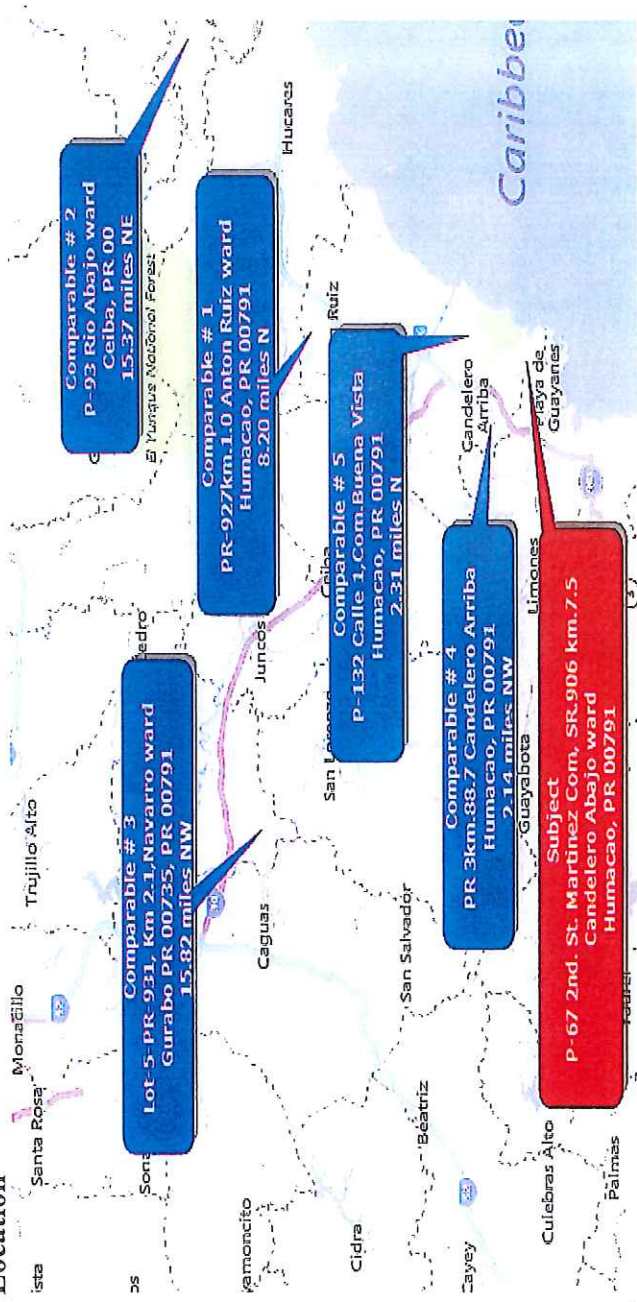
MUNICIPIO DE HAMACAO
FOTOS DE LA PROPIEDAD









Location





Catastro: 354-031-598-01


 Versión Beta (sugerencias y reporte de errores son bienvenidos a Alvarez_G@bpa.gov
 - Versión anterior)
 - En proceso: manejar varios distritos sobrepuestos

Ubicación **354-031-598-01**

Catastro X: 265985.7019, Y: 227636.6673
 (Lat: 18.06201907, Lon: -65.81092307)
 Ver: 66006 | Xaling

Coordenadas Nad83
 Área Aprox. (m.c.) 1078.5648
 Municipio Humacao
 Barrio Candelero Abajo
Categorías Ambientales

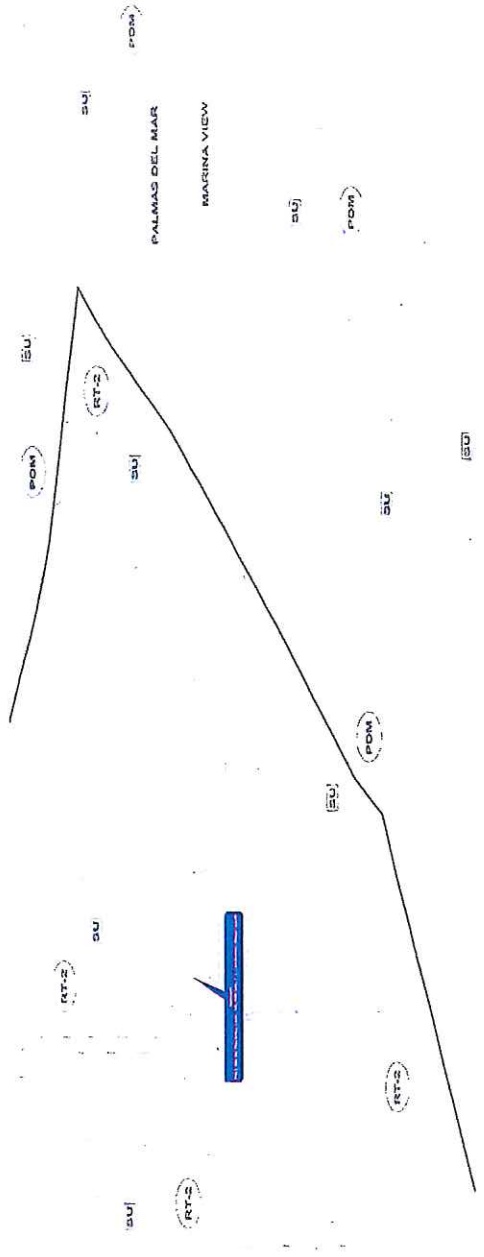
Zona Inundabilidad X
 Panel Inundabilidad 72000C1310J
Floodway
Suelo Geológico C4C2 (Candelero loam)
Calificación y Clasificación de Suelo

Calificación Oficialización del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificación vigente.
Calificación Oficialización del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificación vigente.


Mapas de Calificación Humacao ver
Distrito Sobrepuesto undefined
Zona Histórica
Suelo Histórico


Reglamento Aplicable • Zonas de Interés Turístico Incorporado en Reglamento Confinto
Vigencia de Geodato de 04/05/2003
Calificación

DE ZONIFICACION




REVALEREN LOS MAPAS DE CALIFICACION DE LA JUNTA DE PLANIFICACION DE PUERTO RICO
 APROBADO POR EL GOBIERNO MUNICIPAL DE HUMACAO


 FECHA: 01/14/2007
 PRESIDENTE DEL GOBIERNO MUNICIPAL


 FECHA: 01/14/2007
 SUBPRESIDENTE DEL GOBIERNO MUNICIPAL

PUCO: 10/11/07
 FECHA:

CERTIFICACION
 ADOPTADO POR LA JUNTA DE PLANIFICACION DE PUERTO RICO
 29 OCT 2007
 FECHA:

SECRETARIA: 
 08 FEB 2008
 FECHA:

LETRADO Y SIMBOLOGIA
 LINEA DEL DENTRO DE CALIFICACION
 LINEA DEL DENTRO DE CALIFICACION
 MAPA BASE
 DESCRIPCIÓN
 SI SELO LIMASO
 SUP SELO UBICACIONE PROGRAMAO
 SUP SELO UBICACIONE PROGRAMAO
 SUP SELO UBICACIONE PROGRAMAO
 SUP SELO UBICACIONE PROGRAMAO

R4 RESIDENCIAL UNO
 R2 RESIDENCIAL DOS
 R3 RESIDENCIAL TRES
 R4 RESIDENCIAL CUATRO
 R5 RESIDENCIAL CINCO
 R6 RESIDENCIAL COMERCIAL UNO
 R7 RESIDENCIAL TURISTICO UNO
 R8 RESIDENCIAL TURISTICO DOS
 R9 RESIDENCIAL TURISTICO TRES
 R10 RESIDENCIAL TURISTICO CUATRO
 C1 COMERCIAL LOCAL
 C2 COMERCIAL CENTRAL INTERMEDIO
 C3 COMERCIAL CENTRAL
 C4 CENTROS DE NEGOCIOS
 C5 COMERCIAL TURISTICO UNO
 C6 COMERCIAL TURISTICO DOS
 C7 COMERCIAL TURISTICO TRES

C13 COMERCIAL TURISTICO TRES
 C14 COMERCIAL UNO
 C15 COMERCIAL OFICINA UNO
 C16 DESARROLLO SELECCION
 D15 DESARROLLO TURISTICO SELECCION
 I1 INDUSTRIAL UNO UNO
 I2 INDUSTRIAL UNO DOS
 I3 INDUSTRIAL UNO LIMITADO DOS
 I4 INDUSTRIAL UNO LIMITADO UNO
 I5 INDUSTRIAL UNO LIMITADO DOS
 M1 AGRICOLA
 P USO PUBLICO
 P2 PLAN FIELDA
 C61 CONSERVACION DE RECURSOS UNO
 C62 CONSERVACION DE RECURSOS DOS
 C63 CONSERVACION RESTAURACION RECURSOS HISTORICOS
 P3 PRESERVACION DE RECURSO

B1 BASQUETE BARRAS
 R61 RECREACION PA
 R62 RECREACION PA
 R63 RECREACION PA
 A1 AGRICOLA GENERAL
 A2 AGRICOLA GENERAL
 A3 AGRICOLA GENERAL
 A4 AGRICOLA GENERAL
 PA PLAN DE AREA
 E ESCUELAS

MAPA DE CALIFICACION DEL TERRITORIO - GOBIERNO MUNICIPAL DE HUMACAO

QUALIFICATIONS
AGRO. EDUARDO ROBLES CARRILLO

STATE CERTIFIED GENERAL REAL ESTATE APPRAISER

CERTIFICATE NO. 167CG - STATE LICENSE NO. 671EPA

PO BOX 1042, VEGA BAJA, PR 00694-1042

TEL. (787) 855-0190 - 807-0173 - FAX (787) 807-7169

E-Mail: yacyr@prtc.net

PROFESSIONAL EXPERIENCE

- 1992 to present to State Certified General Real Estate Appraiser Certificate No. 167CG - State License No. 671EPA Dorado del Mar Dev., L-8, Estrella del Mar Street, Dorado, PR 00646
- 1993 to June 1998 Chief Appraiser of Land Authority Of Puerto Rico San Juan, PR
- 1990 to 1998 Real Estate Agent, Universal Real Estate Dorado, PR Tel. 796-0259
- 1978- 1990 Chemical Agronomist, Land Authority of PR Barceloneta, PR
- 1990 - 1992 Pedro Cardona & Associates Assistant Appraiser

- 1983 – Agronomist, Land Authority of Puerto Rico
 1988 – Barceloneta, PR
- 1974 – Agronomist (Programa de Ganadería, San Antonio Farm)
 1983 – Dorado, PR

ACADEMIC BACKGROUND

Bachelor Degree in Agricultural Science
 Agricultural & Mechanical Arts College
 Mayagüez, Puerto Rico, 1974

Bachelor Degree in Chemistry
 Universidad Central de Bayamón

PROFESSIONAL EDUCATION

Completed and approved the following courses and seminar:

FHA Appraiser Training
 June 18, 2015

Leyes y Reglamentos que Rigen la Profesión de
 Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces
 University of Puerto Rico – 2014

National USPAP Update Course
 Appraisers Institute of PR – 2014

General Site Valuation & Cost Approach
 Instituto de Evaluadores de Puerto Rico - 2014

Fundamentals of Separating Real Property, Personal
 Property and Intangible Business Assets
 Appraisal Institute – 2012

Leyes y Reglamentos que Rigen la Profesión
 Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces
 Instituto de Evaluadores de Puerto Rico - 2012

Federal Housing Administration Appraisal Training

U.S. Department of Housing and Urban Development - 2011

Appraising Distressed Commercial Real Estate
Appraisal Institute - 2010

Statistics, Modeling and Finance
Appraisal Institute - 2010

National USPAP Course
University of Puerto Rico –

Basic Appraisal Procedures
University of Puerto Rico - 2006

Capitalización de Ingresos Avanzada
Appraisal Institute of PR - 2006

FHA Appraiser / Underwriter Training
US Department of Housing and Urban Development - 2004

Appraising FHA Properties I and II
The Real Estate Information Management School
Georgia Real Estate Appraisers Board – 2003

Seminario Ética y Estándares para Profesión de Tasadores
Universidad de Puerto Rico en Bayamón - 2003

USPAP Course
Instituto de Evaluadores de Puerto Rico – 2003

PROFESSIONAL EDUCATION

Curso Expropiación Forzosa
Universidad de Puerto Rico en Bayamón - 2002

Seminario Aplicación y Uso de la Calculadora
Universidad de Puerto Rico en Bayamón - 2002

LICENSE

State Certified General Real Estate Appraiser
 State License No. 671EPA
 Certificate No. 167CG
 Examination Board, State Department

HUD – FHA – Magic

Agronomist
 License Number 2109
 Junta Examinadora de Agrónomos

QUALIFIED APPRAISER FOR

*Popular Bank of Puerto Rico	*Dorado Credit Union
*Popular Mortgage	*Caribe Federal Credit Union
*Euro Bank Corp.	*Familiar Progresista Credit Union
*Banco Bilbao Vizcaya	*Quebrada Credit Union
*BBV Mortgage	*La Vegabajaña Credit Union
*Westernbank	*Coop. Manatí
*Postal Employees Credit Union	*Hatillo Credit Union
*Government of Puerto Rico (ELA)	*Adjuntas Credit Union
*Rural Development Business	*Guaynabo Credit Union
*Farm Service Agency	*Gurabo Credit Union
*US Marshall	*Lares Credit Union
*Atlantic Alliance	*Florida Credit Union
*FERRCO	*Ciales Credit Union
*Advance Mortgage	*San Germán Credit Union
*Senior Mortgage	*Arecibo Credit Union
*Vega Coop. Credit Union	*Morovis Credit Union
*Padre McDonald Credit Union	*La Candelaria Credit Union
*Expert Witness Hato Rey, Bayamón & Arecibo Superior Courts of Justice	



Renovado
01/11/2012

Gobierno de Puerto Rico
Government of Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE ESTADO
Department of State

Secretaría Auxiliar de Juntas Examinadoras
Office of the Assistant Secretary of State for Examining Boards

La Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces
The Examining Board of Real Estate Appraisers

por la presente certifica que
Having certified that:

Eduardo Robles-Carrillo

por haber cumplido todo lo que los artículos 1631(b), ha sido inserto
in et Reg. no de esta Junta como
having met all the legal requirements of the law, has registered as:


Evaluador Profesional Licencia Estatal
State Certified Professional Appraiser

(Para existir todo tipo de propiedad, Gobierno Estatal y Municipal donde no exista un Interés Federal)
En testimonio del cual se expide esta licencia para el ejercicio de dicha profesión bajo el sello de la Junta.
In witness whereof, this license is issued to practice as a professional, under the seal of the Board of Examiners.

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 1 de junio de 2012.
In San Juan, Puerto Rico, on June 1, 2012.

Licencia Número: **671EPA**
License Number:
Vencimiento: **31 de mayo de 2016**
Expires: **May 31, 2016**




Presidente
(Notary President)


Secretario Auxiliar de Juntas Examinadoras
Assistant Secretary of State for Examining Boards

RENOVACIÓN APROBADA: 25 de febrero, 2016
 RENEWAL APPROVED ON: February 25, 2016



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
 Commonwealth of Puerto Rico

DEPARTAMENTO DE ESTADO
 Department of State

Secretaría Auxiliar de Juntas Examinadoras
 Office of the Assistant Secretary of State for Examining Boards
 La Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces
 The Examining Board of Real Estate Appraisers

Por la presente certifica que
 Heresy certifies that

Eduardo Robles Carrillo

por haber cumplido todos los requisitos de Ley, ha sido inscrito en el Registro de esta Junta como
 having met all the requirements of law, has been registered as:

Evaluador Profesional Autorizado Licencia Estatal
 State Licensed Professional Appraiser

(Para evaluar todo tipo de propiedad, Gobierno Estatal y/o Municipal donde no exista un Interés Federal)

En testimonio de lo cual se expide este certificado para autorizar el ejercicio de dicha profesión bajo el sello de la Junta Examinadora.
 In testimony whereof, this certificate is issued to authorize the practice of this profession under the seal of the Examining Board.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 01 de junio de 2016
 In San Juan, P. R., on June 01, 2016.

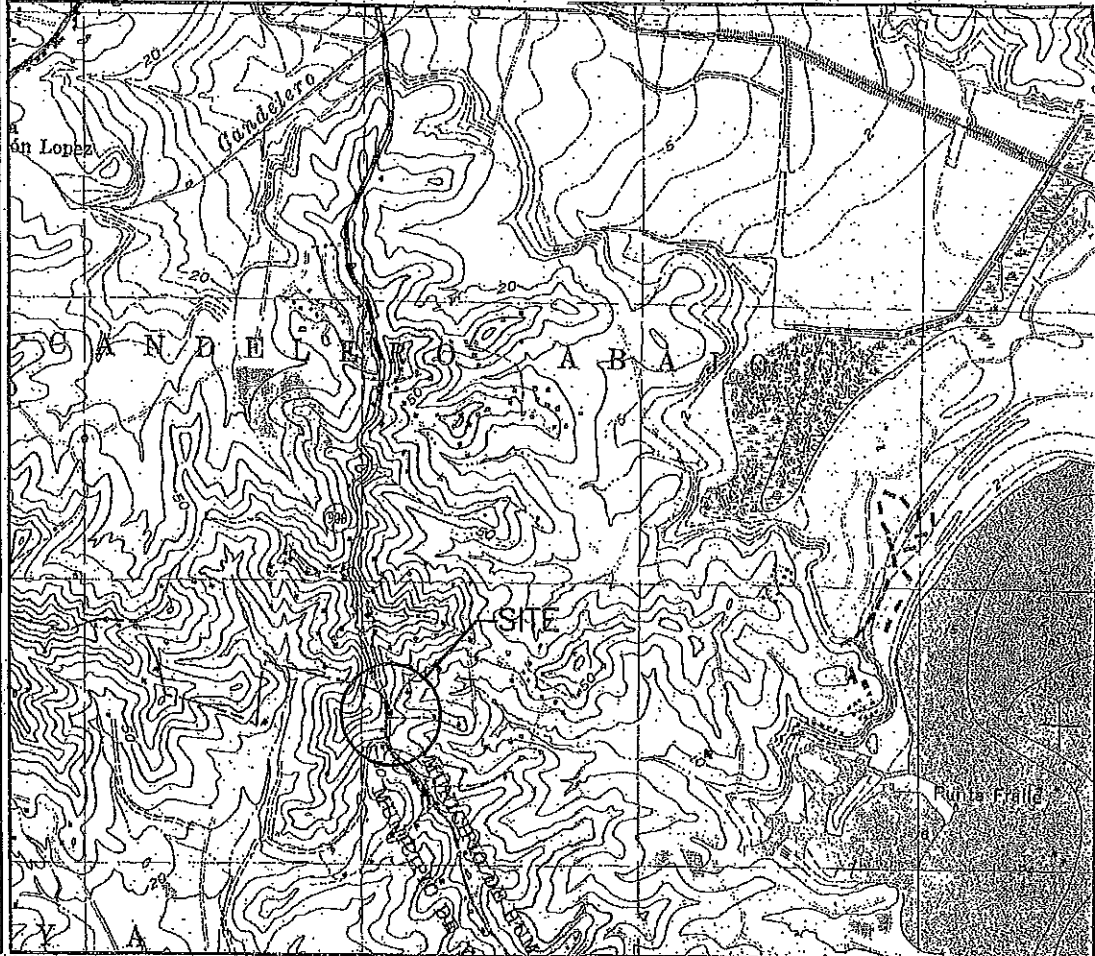


Número de Certificado: 67LEPA
 Certificate Number

Venimiento: 31 de mayo de 2020
 Expires: May 31, 2020

Eduardo Robles Carrillo
 (Seal President)
 President

[Signature]
 Secretary Auxiliar
 Auxiliary Secretary



**SANITARY SEWER SYSTEM
FOR CANDELERO ABAJO AND
PARCELAS MARTINEZ WARDS (PHASE 2B)**

HUMACAO

PUERTO RICO

CODE NO: 59-02.2-LA-2
DESIGNED BY: R.E. NISS
DRAWN BY: A. BRUNO

VIEW

NO SCALE



LOCATION MAP

SCALE = 1:20,000'



DESCRIPTION:

▲ CONTROL POINT
 ■ EXISTING WATER METER
 ● EXISTING TELEPHONE POLE

LEGEND

AAA STAMP FOR APPROVAL

PARCEL "B" (REMNANT#1)
 SURVEY DATA

POINT	LINE	(Y) NORTH	(X) EAST	DISTANCE	BEARINGS	DESCRIPTION
9	---	---	---	---	---	To establish
9-10	227431, 8473	265421, 7243	12, 757	N 15° 25' 54"	E	To establish
10	---	---	---	---	---	To establish
10-11	227462, 8436	265427, 3984	11, 932	N 22° 23' 42"	E	To establish
11	---	---	---	---	---	To establish
11-12	227495, 0393	265448, 2857	38, 799	N 32° 34' 18"	E	To establish
12	---	---	---	---	---	To establish
12-13	227514, 9865	265458, 5346	21, 894	N 27° 54' 45"	E	To establish
13	---	---	---	---	---	To establish
13-14	227530, 5791	265467, 3686	18, 528	N 28° 28' 33"	E	To establish
14	---	---	---	---	---	To establish
14-15	227536, 9322	265475, 1619	9, 996	N 51° 13' 49"	E	To establish
15	---	---	---	---	---	To establish
15-16	227544, 4376	265495, 0063	21, 216	N 69° 16' 58"	E	To establish
16	---	---	---	---	---	To establish
16-17	227559, 6056	265511, 7248	22, 574	N 47° 47' 01"	E	To establish
17	---	---	---	---	---	To establish
17-18	227577, 3600	265529, 3579	25, 023	N 44° 48' 14"	E	To establish
18	---	---	---	---	---	To establish
18-19	227588, 9148	265535, 8679	9, 238	N 44° 48' 13"	E	To establish
19	---	---	---	---	---	To establish
19-20	227580, 1722	265544, 3313	9, 254	S 66° 08' 41"	E	To establish
20	---	---	---	---	---	To establish
20-21	227577, 9826	265547, 9926	4, 666	S 59° 07' 08"	E	To establish
21	---	---	---	---	---	To establish
21-22	227557, 9550	265566, 5630	27, 312	S 42° 50' 17"	E	To establish
22	---	---	---	---	---	To establish
22-8	227441, 6369	265536, 4662	120, 149	S 14° 30' 25"	W	To establish
8-9	227439, 5506	265418, 3299	118, 155	S 88° 59' 18"	W	To establish

AREA = 12317.8123 sq mt. = 0.31340 cda.

PARCEL "B-1"
 SURVEY DATA

POINT	LINE	(Y) NORTH	(X) EAST	DISTANCE	BEARINGS	DESCRIPTION
1	---	---	---	---	---	To establish
1-2	227436, 2386	265487, 9547	20, 643	N 88° 59' 18"	E	To establish
2	---	---	---	---	---	To establish
2-3	227386, 5755	265437, 1362	49, 670	S 00° 56' 39"	W	To establish
3	---	---	---	---	---	To establish
3-4	227390, 0060	265410, 8956	26, 474	N 82° 33' 17"	W	To establish
4	---	---	---	---	---	To establish
4-5	227403, 0036	265414, 4660	13, 488	N 15° 23' 39"	E	To establish
5	---	---	---	---	---	To establish
5-6	227422, 2453	265416, 1262	19, 807	N 04° 55' 58"	E	To establish
6	---	---	---	---	---	To establish
6-1	227435, 8741	265417, 3150	13, 681	N 04° 59' 06"	E	To establish

AREA = 1085.2386 sq mt. = 0.2761 cda.

PARCEL "B" (REMNANT#2)
 SURVEY DATA

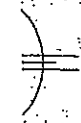
POINT	LINE	(Y) NORTH	(X) EAST	DISTANCE	BEARINGS	DESCRIPTION
2	---	---	---	---	---	To establish
2-3	227396, 2386	265437, 1362	49, 670	S 00° 56' 39"	W	To establish
3	---	---	---	---	---	To establish
3-4	227390, 0060	265410, 8956	26, 474	N 82° 33' 17"	W	To establish
4	---	---	---	---	---	To establish
4-23	227375, 5546	265406, 9067	14, 989	S 15° 23' 39"	W	To establish
23	---	---	---	---	---	To establish
23-24	227404, 3336	265335, 1226	131, 410	N 77° 20' 27"	E	To establish
24	---	---	---	---	---	To establish
24-25	227426, 5108	265332, 5524	22, 306	N 06° 37' 00"	W	To establish
25	---	---	---	---	---	To establish
7	---	---	---	---	---	To establish
7-2	227436, 2386	265437, 9547	97, 576	S 88° 59' 18"	W	To establish

AREA = 4485.1384 sq mt. = 1.1411 cda.

R.O.W ACCESES ROAD DEDICATE TO SRA. MARIA MORALES ROBLDO OR RESIDENT
 SURVEY DATA

POINT	LINE	(Y) NORTH	(X) EAST	DISTANCE	BEARINGS	DESCRIPTION
1	---	---	---	---	---	To establish
1-2	227435, 8741	265417, 3150	13, 681	N 04° 59' 06"	E	To establish
2	---	---	---	---	---	To establish
2-3	227386, 5755	265437, 1362	49, 670	S 00° 56' 39"	W	To establish
3	---	---	---	---	---	To establish
3-4	227390, 0060	265410, 8956	26, 474	N 82° 33' 17"	W	To establish
4	---	---	---	---	---	To establish
4-5	227403, 0036	265414, 4660	13, 488	N 15° 23' 39"	E	To establish
5	---	---	---	---	---	To establish
5-6	227422, 2453	265416, 1262	19, 807	N 04° 55' 58"	E	To establish
6	---	---	---	---	---	To establish
6-1	227435, 8741	265417, 3150	13, 681	N 04° 59' 06"	E	To establish

AREA = 432.3269 sq mt. = 0.1100 cda.



STA.P-1-21
 X = 265476.0900
 Y = 227547.2306
 Z = 101.997

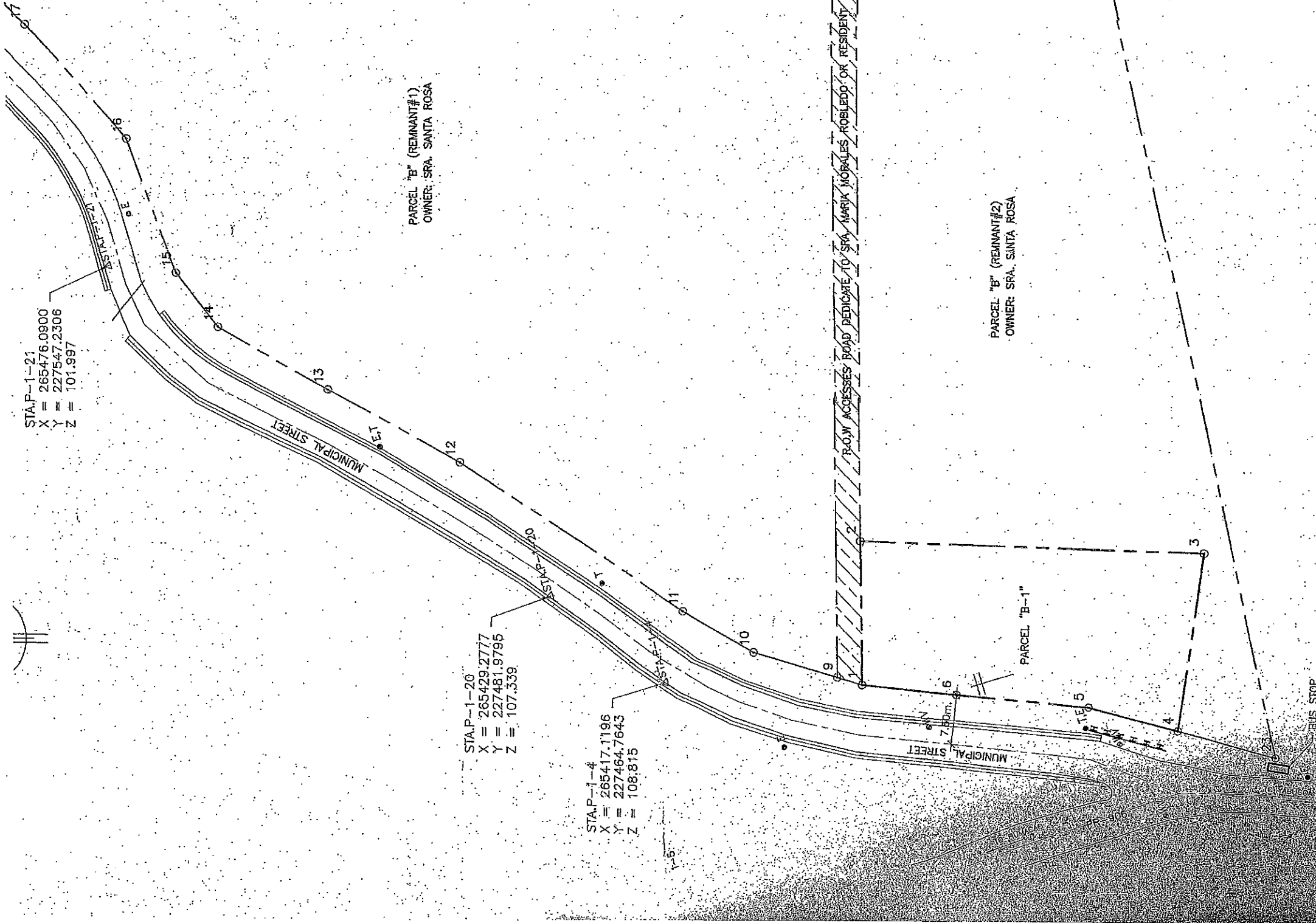
STA.P-1-20
 X = 265429.2777
 Y = 227481.9795
 Z = 107.339

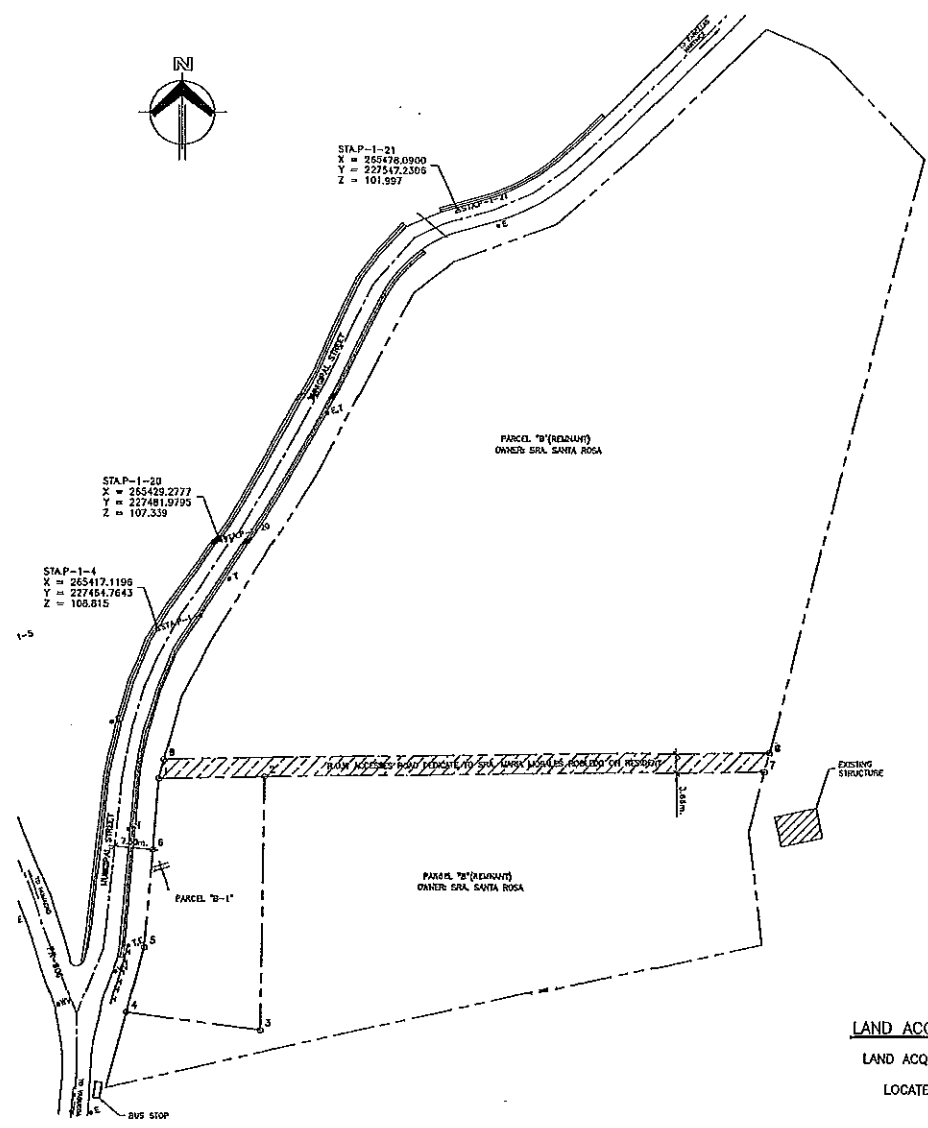
STA.P-1-4
 X = 265417.1196
 Y = 227464.7643
 Z = 108.815

PARCEL "B" (REMANANT#1)
 OWNER: SRA. SANTA ROSA

PARCEL "B" (REMANANT#2)
 OWNER: SRA. SANTA ROSA

3.66m.
 ROAD ACCESS ROAD DEDICATE TO SRA. MARIA MOBALES ROBELO OR RESIDENT





LAND ACQUISITION and TOPOGRAPHY PLAN :

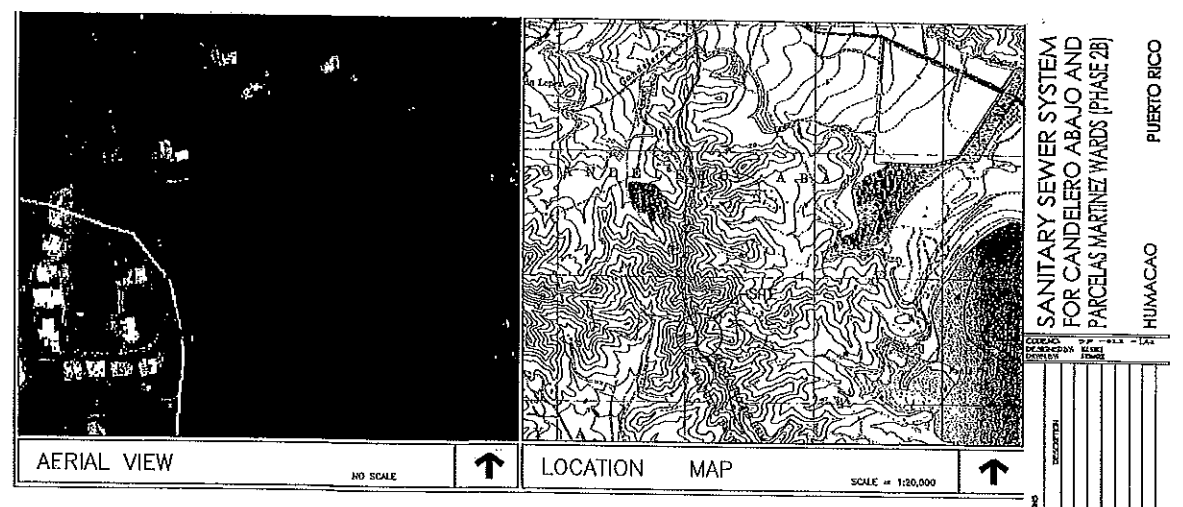
LAND ACQUISITION OF ONE (1) LOT PROPERTY OF
SRA. SANTA ROSA
LOCATED ON P.R.-906 ROAD HUMACAO, P.R.

DEFINITION
 RE: INDICACIONES Y NOTAS QUE SE ENVIARON AL
 PLAN DE ACQUISICION DE TIERRAS DEL GOBIERNO P.R.
 PARA EL DISEÑO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE
 CALIDAD PARA EL SERVIDOR PUBLICO

ENCARGADO: JUAN R. VILLALBA - D.C. No. 1413

- LEGEND**
- CONTROL POINT
 - EXISTING WATER SYSTEM
 - EXISTING TELEPHONE POLE
 - EXISTING ELECTRICAL POLE
 - EXISTING WIRE FENCE
 - EXISTING GATE TO BE REMOVED
 - EXISTING GATE
 - PROPOSED ACQUISITION LIMIT
 - EXISTING WOOD FENCE
 - EXISTING FENCE
 - EXISTING SAMPLE
 - EXISTING CORNER
 - EXISTING CONCRETE STRUCTURE
 - EXISTING WOOD STRUCTURE

AAA-RE-02-36-13
 OGP: 2011-033921-REC-56300,
 2011-033921-REC-16261



SURVEY DATA
 PARCEL "B-1"

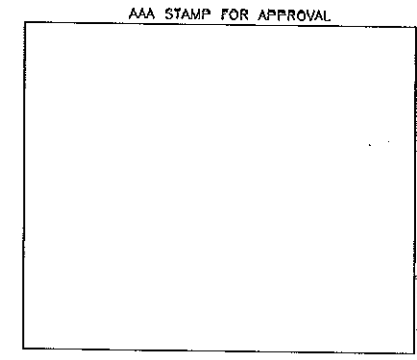
POINT	LINE	(Y) NORTH	(X) EAST	DISTANCE	BEARINGS	DESCRIPTION
1	1-1	227435.8741	265417.3150	---	---	To establish
2	1-2	227436.2366	265437.9547	20.643	N 88° 59' 18" E	To establish
3	2-3	227405.3755	265437.1264	49.070	S 00° 57' 39" V	To establish
4	3-4	227436.2000	265418.8588	82.374	N 88° 59' 18" E	To establish
5	4-5	227403.0096	265414.4660	13.488	N 15° 23' 39" E	To establish
6	5-6	227422.2453	265416.1055	19.307	N 04° 59' 06" E	To establish
1	6-1	227435.8741	265417.3150	13.481	N 04° 59' 06" E	To establish

AREA = 1085,2386 sq mt, = 0,2761 cda.

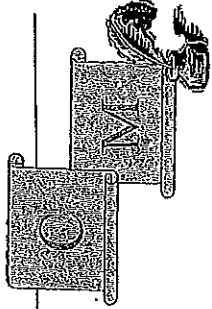
SURVEY DATA
 R.O.W ACCESSES ROAD DEDICATE TO SRA. MARIA MORALES ROBLEDO OR RESIDENT

POINT	LINE	(Y) NORTH	(X) EAST	DISTANCE	BEARINGS	DESCRIPTION
1	---	227435.8741	265417.3150	---	---	To establish
2	1-2	227436.2366	265437.9547	20.643	N 88° 59' 18" E	To establish
7	2-7	227437.9619	265525.5153	97.576	N 89° 59' 18" E	To establish
8	7-8	227441.6369	265536.4662	5.796	N 34° 30' 25" E	To establish
9	8-9	227439.5506	265418.3299	118.155	S 89° 59' 18" V	To establish
1	9-1	227435.8741	265417.3150	3.814	S 15° 25' 54" V	To establish

AREA = 432,3269 sq mt, = 0,1100 cda.



SANITARY SEWER SYSTEM
 FOR CANDELEIRO ABAJO AND
 PARCELAS MARTINEZ WARDS (PHASE 2B)
 HUMACAO
 PUERTO RICO
 VAZQUEZ ASSOCIATES
 ENGINEERS + ARCHITECTS + SURVEY MANAGERS
 1000 W. CAJON DE LAS URSAS, SAN JUAN, P.R. 00911
 TEL: (787) 764-1111 FAX: (787) 764-1112
 WWW.VAZQUEZASSOCIATES.COM
 LAND ACQUISITION FOR A PARCEL
 LOCATED AT P.R.-906 ROAD
 SCALE: 1:600
 DATE: JUNE, 2012.
 DRAWING NO:
 LA-2
 SHEET NO:
 44 of 59



CARLOS MONTAÑEZ VAZQUEZ

P. O. Box 8260 Humacao, PR 00792

FAX- (787) 850-3434

CEL- (787) 206-9336

cmontanezestudios@yahoo.com

ESTUDIO DE TITULO

CASO : SRA. SANTA LYDIA ROSA LABORDA
SOLICITADO POR : LCDO. ELI GALARZA (Ivelisse)
FINCA : NUMERO 1,993 INSCRITA AL FOLIO 207 DEL TOMO 60 DE HUMACAO,
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PUERTO RICO, SECCION DE HUMACAO.

DESCRIPCION:

RUSTICA: Sita en el barrio Candelero Debajo de Humacao, compuesto de cuatro cuerdas y media de terreno, equivalentes a una hectárea, setenta y seis áreas, ochenta y seis centiáreas con ochenta milíareas y que colinda por el Norte con José Taranton; por el Sur, con Ezequiela Robledo; por el Este con Ángela Berberena y por el Oeste con Saturnino de León.

Es el remanente de esta finca luego de segregados 4 y ½ cuerdas, vendidas a Ezequiela Robledo Fuertes.

DOMINIO:

A favor de SANTA LYDIA ROSA LABORDA, soltera, el que adquiere por compra que hiciera a los esposos Fredeswinda Martínez Cofresí y Carmelo Ruiz; Gloria Martínez Cofresí y Ángel Velázquez Ortiz; Lydia Martínez Cofresí y Ramón Rodríguez, Roberto Martínez Cofresí y Andrea Cruz y de William Martínez Cofresí, por el precio de \$65,000.00. Así resulta de la Escritura Número 98, otorgada en San Juan, el 8 de abril de 1999, ante el Notario Alberto Rosado López. Inscrito al folio 99 vuelto del tomo 128 de Humacao, finca 1,993, inscripción décimo segunda y última. (190/720)

GRAVÁMENES:

POR SU PROCEDENCIA: Libre de cargas

POR SÍ: Libre de cargas.

DOCUMENTO PRESENTADO PENDIENTE DE CALIFICACION Y DESPACHO:

Al Asiento 168 del Diario 829, el 14 de mayo de 2003, se presentó la Escritura Número 5, sobre Rectificación de Cabida, otorgada en Humacao, el 12 de mayo de 2003, ante la Notario Migdalia Caratini Soto, mediante la cual comparece Doña Santa Lydia Rosa Laborda, soltera, y manifiesta que esta finca fue mensurada por el Ingeniero Fabio A. Suero Pérez, con licencia 5,592, la cual resulto con una cabida neta, real y correcto de 21,166.7302 metros cuadrados, equivalentes a 5.38 cuerdas, según se acredita mediante certificación juramentada del Ingeniero Fabio A. Suero Pérez, en el mes de febrero de 2003, la cual se describe como sigue:

—RUSTICA: Sita en el Barrio Candelero Abajo del término Municipal de Humacao, Puerto Rico, compuesto de cinco punto treinta y ocho cuerdas de terreno equivalentes a 21,145.50 metros cuadrados y equivalentes a 2 hectáreas, 11 áreas, 45 centiáreas con 50 milíareas.

NO SE EXPRESA CUALES SON SUS COLINDANCIAS

REVISADOS:

Registro electrónico de Embargos Estatales, Sentencias, Contribuciones Federales hasta los titulares inscritos y Bitácora electrónica

Esta sección ha implementado un sistema de bitácora por computadora, no me hago responsable de errores u omisiones en la entrada de data en dicho sistema.

En Humacao, Puerto Rico, el día 4 de septiembre de 2015

CMontañez

Carlos A. Montañez Vázquez
Investigador de Títulos de Propiedad

CM/cm

ADVERTENCIA: Este documento NO es una póliza de Seguro de Título por lo cual no debe utilizarse como tal. La responsabilidad del investigador que preparó este Estudio de Título está limitada a la cantidad por la preparación de dicho Estudio y con el cliente que solicitó el mismo. Para completa protección debe solicitar una póliza de Seguro de Título.