

**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. 2, 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 Zayra Delgado Almodóvar
8. Honorable Ángel G. Rodríguez Medina
9. Honorable Miguel Rodríguez Vega
10. Honorable Narciso J. Rodríguez Velázquez
11. Honorable Willie A. Rosario Arroyo
12. Honorable Daniel Santiago Rojas
13. Honorable Héctor Sepúlveda Ramos
14. Honorable Víctor M. Velázquez Casillas - Presidente

EN CONTRA:

Ninguno

AUSENTE:

15. Honorable Efraín Meléndez Arroyo
16. Honorable Julio C. Burgos Gutiérrez

ABSTENIDO:

Ninguno

CERTIFICO CORRECTO:


EBIDI VÁZQUEZ FONTÁNEZ
SECRETARIO

Sello Oficial

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

Proyecto Núm. 26
Ordenanza Núm. 2

Serie 2015-2016
Serie 2016-2017

Presentado por Administración.

“PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE HUMACAO, POR MEDIO DE SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ÉSTE DELEGUE, A ACEPTAR MEDIANTE TRANSFERENCIA, EL TRASPASO DE TITULARIDAD DE LA PARCELA NUMERO #89 SEGÚN MARCADA EN EL PLANO DEL PROYECTO EN LA COMUNIDAD PARCELAS MARTINEZ DEL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA; FACULTAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE HUMACAO, HON. MARCELO TRUJILLO PANISSE, O AL FUNCIONARIO EN QUIEN ÉSTE DELEGUE, A FIRMAR AQUELLOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA EL TRASPASO DE LA TITULARIDAD DE LA REFERIDA PARCELA, ASÍ COMO AQUELLOS NECESARIOS PARA QUE LA MISMA SEA INSCRITA A NOMBRE DEL MUNICIPIO DE HUMACAO, Y LUEGO TRASPASARLA A LA AUTORIDAD DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS COMO PARTE DEL PROYECTO “SANITARY SEWER SYSTEM FOR CANDELERO ABAJO AND PARCELAS MARTINEZ WARDS (PHASE 2B) HUMACAO, PUERTO RICO;”. ADEMAS ES EL PROPOSITO DE ESTA ORDENANZA AUTORIZAR A OTORGAR LOS DOCUMENTOS QUE SEAN NECESARIOS PARA OBTENER LAS SERVIDUMBRES DE LAS PARCELAS AFECTADAS, PROPIEDAD RELACIONADAS CON EL PROYECTO QUE AQUÍ SE DESCRIBE Y CUYO PLENO DOMINIO PERTENECE AL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA.”

POR CUANTO: El Artículo 2.001 de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico” 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 Art. 2.001(d) de la referida Ley, faculta a los Municipios a adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro y fuera de sus límites territoriales. De igual forma, el Artículo 2.001(e) faculta a los municipios a poseer bienes muebles e inmuebles y administrarlos, de acuerdo a la citada ley.

POR CUANTO: El Art. 2.001(q) de la citada Ley Núm. 81, faculta a los municipios a 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: El Art. 9.004 (21 L.P.R.A. SEC. 4454) de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, autoriza al Municipio a adquirir el título de propiedad, usufructo o uso de cualquier terreno o facilidad del Gobierno Central sus instrumentalidades y corporaciones públicas, que a juicio del Alcalde sea necesaria para cualesquiera fines públicos municipales.

POR CUANTO: El Art. 9.002 (21 L.P.R.A. SEC. 4452) de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, autoriza al Municipio a adquirir por cualquier medio legal los bienes y derechos o acciones sobre estos que sean necesarios.

POR CUANTO: La Ley Núm. 97 del 10 de junio de 1972, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda", faculta al Departamento de la Vivienda de Puerto Rico a traspasar o de cualquier manera arrendar, disponer o transferir cualesquiera de sus propiedades inmuebles, para llevar a cabo los fines y propósitos del Departamento de promoción e implementación de la política pública de vivienda, el desarrollo comunal complementario a la vivienda y la promoción y desarrollo de proyectos de renovación urbana.

POR CUANTO: El Municipio 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 y la Agencias adscritas al Gobierno central y ha solicitado a la Agencia el traspaso de la parcela #89 y la otorgación del derecho de servidumbre sobre las parcelas que adelanten se mencionan.

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: Para la construcción de la obra antes descrita es conveniente, útil y necesario la adquisición de la parcela #89 de la referida comunidad y todas las servidumbres que más adelante se especifican.

POR CUANTO: Se exime del requisito de consulta de ubicación al Municipio cuando la propiedad a ser adquirida por el Municipio se encuentra localizada dentro del Plan de Ordenación Territorial aprobado por la Junta de Planificación y el uso propuesto para la propiedad a adquirirse es cónsono o está permitido por lo dispuesto en dicho Plan de Ordenación Territorial.

POR CUANTO: A esos fines, el Municipio de Humacao ha solicitado al Departamento de la Vivienda de Puerto Rico la transferencia de la PARCELA #89, y la adquisición de las servidumbres necesarias como parte del 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. El Departamento de la Vivienda no tiene objeción a dicha solicitud y ha autorizado al Municipio a tomar posesión de las parcelas y servidumbres aquí relacionadas conforme a las comunicaciones en poder del Municipio.

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.

POR CUANTO: Es pues también necesario traspasar a la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico las propiedades que aquí, hoy se mencionan mediante los trámites que las leyes y reglamentos especifican.

POR CUANTO: El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico es dueño en pleno

dominio de la finca que se describe a continuación:

“RUSTICA: Predio de terreno radicado en el Barrio Candelero Abajo de Humacao, con una cabida de cincuenta y uno punto siete mil seis cientos cuerdas (51.7600 cdas), equivalentes a 20 hectáreas, 34 áreas, 80 centiáreas y 8,381 diez milésimas de centiárea y en lindes por el **Norte**, con terrenos propiedad de Vicente Díaz y la Sucesión de Faustino Fernández; por el **Sur**, con terrenos propiedad de Ernesto Morales, María Morales y Enrique Cruz; por el **Este**, con terrenos propiedad de Santos Ayala, Nepomucena Ayala y Enrique Díaz y por el **Oeste**; con terrenos propiedad de Cayetano Rodríguez, Marcos de León Castro, Sebastián Morales y Aniceto Cruz.”

Esta finca consta inscrita al folio número 128 del tomo 216, finca número 7343 de Humacao.”

---Número de catastro: 354-021-595-00.-----

POR CUANTO: A los fines de cumplir con los requisitos del diseño del sistema sanitario es pues necesario la instalación de bombas sanitarias y sistema auxiliar de electricidad en la parcela número #89 (Bomba 1) localizada dentro de la finca antes referida y establecer servidumbres de paso sobre la finca utilizando como referencia los planos y los números de parcelas específicamente sobre las parcelas que se mencionan más adelante. A tales fines es necesario segregar de la finca matriz la parcela #89 y establecer servidumbres de paso sobre la finca. La parcela a segregarse para ser traspasada al Municipio por el Departamento de la Vivienda se describe como sigue:

“RUSTICA: ”Predio de terreno situado en la parcela #89 en el barrio Candelero Abajo y Parcelas Martínez del término Municipal de Humacao, Puerto Rico según en el Plano de Subdivisión de la Comunidad Rural “Candelero Abajo”, con una cabida superficial de mil seiscientos sesenta y seis punto tres mil ciento cuarenta y ocho metros cuadrados (1,666.3148 mc.), equivalentes a cero punto cuatro mil doscientos cuarenta diez milésimas de cuerda (0.4240 cda); y en Lindes por el Norte en cincuenta y cinco punto diecisiete metros (55.17 m) con Quebrada; por el Sur en cincuenta y cuatro punto cuatrocientos cincuenta y cuatro metros (54.454 m) con la Parcela número noventa y uno (91) de la Comunidad; por el Este en cuarenta y cuatro punto doscientos cuarenta y nueve metros (44.249 m) con Enrique Cruz y por el Oeste en treinta punto sesenta y dos metros (30.62 m) con Calle Municipal número ocho (8).”

----No enclava estructura.-----

---Número de catastro: 354-031-594-32-000.-----

Esta parcela será segregada de la finca matriz cuyo número es 7,343, consta inscrita al folio 128 del tomo 216 del Registro de la Propiedad

de Humacao, Puerto Rico. -----

DESCRIPCIÓN GEOMÉTRICA
PARCELA NÚMERO #89

| POINT | LINE | COORDINATES | | DISTANCE | BEARINGS |
|---------------|------|--------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | | NORTH (Y) | EAST (X) | | |
| 1 | ---- | 227330.0184 | 265950.2117 | ---- | ----- |
| 2 | 1-2 | 227343.1389 | 265927.2429 | 26.452 | N 60°15'49" W |
| 3 | 2-3 | 227357.0280 | 265902.9285 | 28.002 | N 60°15'49" W |
| Center | | 227405.6657 | 265870.2456 | ----- | ----- |
| CURVE DATA | | ANGLE 26°50'27" | RADIUS 58.599 | TANGENT 13.982 | EXTERNA 1.645 |
| 4 | 3-4 | 227377.0248 | 265921.3680 | 27.201 | N 42°40'47" E |
| 5 | 4-5 | 227380.0231 | 265923.0115 | 3.419 | N 28°43'46" E |
| 6 | 5-6 | 227372.4525 | 265930.7449 | 10.822 | S 45°36'34" E |
| 7 | 6-7 | 227365.5701 | 265961.0452 | 31.072 | S 77°12'11" E |
| 8 | 7-8 | 227367.1865 | 265974.2224 | 13.276 | N 83°00'24" E |
| 1 | 8-1 | 227330.0184 | 265950.2117 | 44.249 | S 32°51'46" W |

POR CUANTO: Es también necesario adquirir las servidumbres de paso que aparecen en el Plano SANITARY SEWER SYSTEM FOR CANDELERO ABAJO AND PARCELAS MARTINEZ WARDS (PHASE 2B) HUMACAO, PUERTO RICO sobre cada una de las parcelas que se describen a continuación las cuales están vacantes a menos no se indique lo contrario:

SERVIDUMBRE SOBRE LA PARCELA #71
CODIFICACION NUM.: 354-031-598-02.

"RUSTICA: Franja de terreno radicada en la parcela #71 en el barrio Candelerero Abajo y Parcelas Martinez del término Municipal de Humacao, Puerto Rico según en el Plano de Subdivisión de la Comunidad Rural "Candelerero Abajo", con un área de ciento cuarenta punto seis mil setecientos cuarenta y ocho metros cuadrados (140.6748 m/c), equivalentes a cero punto cero trescientos cincuenta y ocho cuerdas (0.0358 cdas); 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 #71 a ser afectada; Por el Sur con la parcela a ser afectada. Por el Este, con la quebrada y parcela a ser afectada. Por el Oeste, con la parcela a ser afectada.-----

DESCRIPCION GEOMETRICA
SERVIDUMBRE NUM.2

| POINT | LINE | COORDINATES | | DISTANCE | BEARINGS |
|-------|------|-------------|----------|----------|----------|
| | | NORTH (Y) | EAST (X) | | |

| | | | | | |
|----|------|-------------|-------------|--------|---------------|
| 4 | ---- | 227505.1998 | 265741.8365 | ----- | ----- |
| 5 | 4-5 | 227504.5180 | 265746.6846 | 4.896 | S 81°59'44" E |
| 7 | 5-7 | 227480.2175 | 265770.3204 | 33.899 | S 44°12'20" E |
| 8 | 7-8 | 227478.4554 | 265772.4772 | 2.785 | S 50°45'04" E |
| 9 | 8-9 | 227465.8813 | 265783.1261 | 16.477 | S 40°15'40" E |
| 10 | 9-10 | 227478.0028 | 265768.2895 | 19.159 | N 50°45'04" W |
| 4 | 10-4 | 227505.1998 | 265741.8365 | 37.940 | N 44°12'20" W |

SERVIDUMBRE NUM.3 SOBRE LA PARCELA #65
CODIFICACION NUM.: 354-031-598-07-000.

"RUSTICA: Franja de terreno radicada en la parcela #65 en el barrio Candelero Abajo y Parcelas Martínez del término Municipal de Humacao, Puerto Rico, con un área de ciento setenta y seis punto cuatro mil setecientos veintiséis metros cuadrados (176.4726 m/c), equivalentes a cero punto cero cuatrocientos cuarenta y nueve cuerdas (0.0449 cdas), 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. Por el Sur con la parcela a ser afectada. Por el Este, con la quebrada. Por el Oeste, con la calle número #2 y parcela a ser afectada.-----"

---Se hace constar que el Departamento de la Vivienda ha identificado esta parcela como inservible y la Iglesia Movimiento Defensores de la Fe Cristiana Incorporada ha hecho mejoras geométricas y utiliza la misma como estacionamiento, pero no existe estructura alguna sobre el solar. La servidumbre no menoscaba en nada el disfrute de la propiedad por parte de la Iglesia. El Departamento ha certificado expresado que la Iglesia posee la misma en usufructo. Como cuestión de hecho los funcionarios del Municipio han certificado que la Iglesia utiliza la parcela como un estacionamiento.-----"

DESCRIPCION GEOMETRICA
SERVIDUMBRE NUM. 3

| POINT | LINE | COORDINATES | | DISTANCE | BEARINGS |
|------------|-------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | NORTH (Y) | EAST (X) | | |
| 11 | ---- | 227428.3886 | 265800.3753 | ----- | ----- |
| 12 | 11-12 | 227425.5421 | 265801.3498 | 3.009 | S 18°53'54" E |
| 13 | 12-13 | 227418.3253 | 265773.5315 | 28.739 | S 75°27'24" W |
| 14 | 13-14 | 227413.6826 | 265743.1394 | 30.745 | S 81°18'53" W |
| Center | | 227416.7457 | 265723.7136 | ----- | ----- |
| CURVE DATA | | ANGLE 8°59'56" | RADIUS 19.666 | TANGENT 1.545 | EXTERNA 0.061 |
| 15 | 14-15 | 227416.7541 | 265743.3794 | 3.081 | N 04°28'06" E |
| 16 | 15-16 | 227421.2677 | 265772.9267 | 29.89 | N 81°18'53" E |
| 11 | 16-11 | 227428.3886 | 265800.3753 | 28.357 | N 75°27'24" E |

SERVIDUMBRE NUM.4 SOBRE LA PARCELA #80
CODIFICACION NUM.: 354-031-596-08-000.

“RUSTICA: Franja de terreno radicada en la parcela #80 en el barrio Candelero Abajo y Parcelas Martínez del término Municipal de Humacao, Puerto Rico, con un área de trescientos tres punto nueve mil sesenta y siete metros cuadrados (303.9067 m/c), equivalentes a cero punto cero setecientos setenta y tres cuerdas (0.0773 cdas), 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 calle número #7. Por el Sur con la parcela a ser afectada y con la quebrada. Por el Este, con la parcela a ser afectada y con la quebrada. Por el Oeste, con la parcela a ser afectada y con la quebrada.”

DESCRIPCION GEOMETRICA
SERVIDUMBRE NUM.4

| POINT | LINE | COORDINATES | | DISTANCE | BEARINGS |
|------------|-------|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | NORTH (Y) | EAST (X) | | |
| 17 | ---- | 227429.5381 | 265808.4684 | ----- | ----- |
| 18 | 17-18 | 227419-9019 | 265835.699 | 28.885 | S 70°30'45" E |
| 19 | 18-19 | 227444.4041 | 265838.8396 | 24.703 | N 07°18'15" E |
| 20 | 19-20 | 227465.049 | 265852.8826 | 24.968 | N 34°13'27" E |
| 21 | 20-21 | 227465.2835 | 265853.3359 | 0.51 | N 62°38'41" E |
| Center | | 227474.8954 | 265757.3934 | ----- | ----- |
| CURVE DATA | | ANGLE 16°06'17" | RADIUS 10.433 | TANGENT 1.476 | EXTERNA 0.104 |
| 22 | 21-22 | 227464.5354 | 265856.1614 | 2.923 | S 75°09'58" E |
| 23 | 22-23 | 227443.3105 | 265841.724 | 25.669 | S 34°13'27" W |
| 24 | 23-24 | 227419.0807 | 265838.6183 | 24.428 | S 07°18'15" W |
| 25 | 24-25 | 227413.6431 | 265867.5444 | 29.433 | S 79°21'13" E |
| 26 | 25-26 | 227414.0733 | 265849.0172 | 18.532 | N 88°40'11" W |
| 27 | 26-27 | 227416.4151 | 265836.5595 | 12.676 | N 79°21'13" W |
| 28 | 27-28 | 227425.9176 | 265809.7068 | 28.484 | N 70°30'45" W |
| 17 | 28-17 | 227429-5381 | 265808.4684 | 3.826 | N 18°53'00" W |

SERVIDUMBRE NUM.5 SOBRE LA PARCELA #88
CODIFICACION NUM.: 354-031-597-16-000.

“RUSTICA: Franja de terreno radicada en la parcela #88 en el barrio Candelero Abajo y Parcelas Martínez del término Municipal de Humacao, Puerto Rico, con un área de ochenta y siete punto seis mil quinientos setenta y seis metros cuadrados (87.6576 m/c), equivalentes a cero punto cero doscientos veinte tres cuerdas (0.0223 cdas), 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 con la quebrada. Por el Sur con la parcela a ser afectada. Por el Este, con la calle número #8 y parcela a ser afectada. Por el Oeste, con la parcela a ser afectada y con la quebrada.-----

DESCRIPCION GEOMETRICA
SERVIDUMBRE NUM.5

| POINT | LINE | COORDINATES | | DISTANCE | BEARINGS |
|-------|-------|-------------|-------------|----------|---------------|
| | | NORTH (Y) | EAST (X) | | |
| 29 | ---- | 227405.0532 | 265895.888 | ----- | ----- |
| 30 | 29-30 | 227386.3973 | 265916.1374 | 27.533 | S 47°20'44" E |
| 31 | 30-31 | 227384.191 | 265914.1047 | 3 | S 42°39'16" W |
| 32 | 31-32 | 227405.1315 | 265891.3754 | 30.905 | N 47°20'44" W |
| 29 | 32-29 | 227405.0532 | 265895.888 | 4.513 | S 89°00'20" E |

POR CUANTO: Las escrituras sobre usufructo otorgadas por el Departamento de la Vivienda con los usufructuarios (acápites tercero, inciso g) dispone: “El usufructuario vendrá obligado a respetar las servidumbres que se establezcan en el solar para el servicio de energía eléctrica, sistema de agua y acueductos y alcantarillados, en caso que estos se establezcan, o se hayan establecidos.” Además la referida escritura establece en el acápite tercero, inciso (i), que el usufructuario acepta los Reglamentos promulgados por la Administración que le apliquen. El inciso (d) del mismo acápite también establece que el usufructuario no podrá gravar el derecho sobre el solar, por lo que le corresponde al Departamento otorgar todos los documentos necesarios para legalizar las servidumbres a establecerse.

POR CUANTO: La Asamblea tuvo la oportunidad de citar a los representantes de Vivienda para conocer su parecer con respecto a la transferencia de la parcela #89, el establecimiento de las servidumbres y sobre el derecho que podían tener el usufructuario a recibir alguna compensación por concepto del usufructo que en este caso solamente se trata de los que hoy disfrutan de la parcela #65, esto es la Iglesia.

POR CUANTO: Los funcionarios del Departamento de Vivienda indicaron que los Reglamentos de la Agencia, establecían que los usufructuarios: (la

agencia expresa si tienen o no tienen derecho a compensación)

POR TANTO: ORDÉNASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE HUMACAO,

PUERTO RICO:

ARTÍCULO 1: Por la presente se declara la necesidad y utilidad pública, para la parcela #89, enclavada en la finca número 7343 de Humacao, inscrita al folio número 128 del tomo 216 propiedad del Departamento de la Vivienda, así como el establecer el derecho de servidumbre de paso sobre la finca, específicamente los tramos que discurren por las parcelas 65, 71, 80 y 88 las cuales forman parte de la misma finca.

ARTÍCULO 2: 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 3: Autorizar al Municipio de Humacao, por medio de su Alcalde o el funcionario en quien éste delegue, a aceptar mediante transferencia de parte del Departamento de la Vivienda, el traspaso de titularidad de la parcela #89 y adquirir el derecho de paso sobre todas las otras parcelas según se describen en esta ordenanza para beneficio del Proyecto de SUBDIVISION DE LA COMUNIDAD RURAL "CANDELERO ABAJO" B2 CANDELERO ABAJO, HUMACAO, P.R. Y SANITARY SEWER SYSTEM FOR CANDELERO ABAJO AND PARCELAS MARTINEZ WARDS (PHASE 2B) HUMACAO, PUERTO RICO.

ARTÍCULO 4: Facultar al Alcalde del Municipio de Humacao, Hon. Marcelo Trujillo Panisse o al funcionario en quien éste delegue, a firmar aquellos documentos necesarios para el traspaso de la titularidad en pleno dominio o la adquisición de servidumbres de las parcelas a la que se hace referencia en esta Ordenanza, a favor de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico, así como aquellos documentos necesarios para que tales derechos sean inscritos a nombre de la Autoridad de Acueductos y

Alcantarillados de Puerto Rico.

ARTÍCULO 5: Copia certificada de esta Ordenanza será remitida a: el Secretario del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, al Registrador de la Propiedad de la correspondiente sección del Registro de la Propiedad de Humacao, la Junta de Directores de la Oficina de Comunidades Especiales. Además se remite copia a Oficina del Comisionado de Asuntos Municipales, al Honorable Gobernador de Puerto Rico, Secretario de Justicia, al Director de Finanzas Municipales de al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.

ARTÍCULO 6: Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separables unas de otras, por lo que, de derogarse o declararse inconstitucional, nula o inválida, cualesquiera de sus disposiciones, por autoridad competente, esto no afectará ni menoscabará la vigencia ni legalidad de las disposiciones restantes.

ARTÍCULO 7: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

**APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE HUMACAO, PUERTO RICO,
EL 8 DE JULIO DE 2016.**


Víctor M. Velázquez Casillas
Presidente


Ebidí Vázquez Fontañez
Secretario

**PRESENTADA ANTE MI CONSIDERACIÓN, EL 11 DE JULIO DE 2016, Y FIRMADA
POR MÍ, EL 11 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. 26
Ordenanza Núm. 2

Serie 2015-2016
Serie 2016-2017

Presentado por Administración.

“PARA AUTORIZAR AL MUNICIPIO DE HUMACAO, POR MEDIO DE SU ALCALDE O EL FUNCIONARIO EN QUIEN ÉSTE DELEGUE, A ACEPTAR MEDIANTE TRANSFERENCIA, EL TRASPASO DE TITULARIDAD DE LA PARCELA NUMERO #89 SEGÚN MARCADA EN EL PLANO DEL PROYECTO EN LA COMUNIDAD PARCELAS MARTINEZ DEL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA; FACULTAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE HUMACAO, HON. MARCELO TRUJILLO PANISSE, O AL FUNCIONARIO EN QUIEN ÉSTE DELEGUE, A FIRMAR AQUELLOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA EL TRASPASO DE LA TITULARIDAD DE LA REFERIDA PARCELA, ASÍ COMO AQUELLOS NECESARIOS PARA QUE LA MISMA SEA INSCRITA A NOMBRE DEL MUNICIPIO DE HUMACAO, Y LUEGO TRASPASARLA A LA AUTORIDAD DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS COMO PARTE DEL PROYECTO “SANITARY SEWER SYSTEM FOR CANDELERO ABAJO AND PARCELAS MARTINEZ WARDS (PHASE 2B) HUMACAO, PUERTO RICO;”. ADEMAS ES EL PROPOSITO DE ESTA ORDENANZA AUTORIZAR A OTORGAR LOS DOCUMENTOS QUE SEAN NECESARIOS PARA OBTENER LAS SERVIDUMBRES DE LAS PARCELAS AFECTADAS, YA SEA QUE LAS EXPROPIE O LAS ADQUIERA DE FORMA VOLUNTARIA TODAS RELACIONADAS CON EL PROYECTO QUE AQUÍ SE DESCRIBE Y CUYO PLENO DOMINIO PERTENECE AL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA.”

ÍNDICE AL APÉNDICE

1. Copia Contrato de Usufructo
2. Copia del Estudio de Título
3. Copia del Plano ‘*Sanitary Sewer System for Candelero Abajo and Parcelas Martínez Wards (Phase 2B)*’
4. Copia de Memo del Departamento de la Vivienda
5. Copia de Certificación Registral Finca 7343
6. Copia Informe Valoración Derecho de Servidumbre
7. Copia Carta del Departamento de la Vivienda con fecha del 10 de agosto de 2005.
8. Copia Carta del Departamento de la Vivienda con fecha del 21 de mayo de 2014.
9. Copia Carta del Alcalde del Municipio Autónomo de Humacao con fecha del 7 de julio de 2016.
10. Copia de la Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
ADMINISTRACIÓN DE DESARROLLO Y MEJORAS DE VIVIENDAS

CONTRATO DE USUFRUCTO

COMPARECEN

---DE LA PRIMERA PARTE: El Estado Libre Asociado de Puerto Rico, representado en este acto por la Secretaria de la Vivienda de Puerto Rico, HON. ILEANA ECHEGOYEN, quien a su vez está representado por el Director Ejecutivo de la Administración de Desarrollo y Mejoras de Viviendas del Departamento de la Vivienda, la señora JULIA TORRES HERNANDEZ, quien a su vez está representado por el Director Regional.

---DE LA SEGUNDA PARTE: DOÑA MIGDALIA CASTRO MARTINEZ, DE SEGURO SOCIAL NUMERO 583-13-4005, MAYOR DE EDAD, SOLTERA, PROPIETARIA Y VECINA DE HUMACAO, PUERTO RICO.

EXPONEN

---PRIMERO: Que la Administración de Desarrollo y Mejoras de Viviendas estableció la Comunidad Urbana CANDELERO ABAJO (bajo las disposiciones de la Ley 26 del 12 de abril de 1941) en el Municipio de HUMACAO.

---SEGUNDO: La Administración de Desarrollo y Mejoras de Viviendas le concede el usufructo de la parcela número 67 al compareciente de la SEGUNDA PARTE cuya descripción se enmarca en la rúbrica que sigue a continuación:

Áreas: 618.63 M.C.

Colindancias:

Norte: CON QUEBRADA.

Sur: CON LA PARCELA NUMERO 71.

Este: CON QUEBRADA.

Oeste: CON LA CALLE DE LA COMUNIDAD.

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

CLAUSULAS Y CONDICIONES

---a) Por un período indeterminado, reservándose la Administración el derecho de resolver este contrato por cualquiera de las razones que más adelante se indican, previa notificación de carta certificada con acuse de recibo al usufructuario (a) con treinta (30) días de anticipación a la fecha en que el mismo deba quedar sin efecto, indicando su derecho a solicitar Vista Administrativa.

254-031-598-01-

----b) El usufructuario deberá ocupar y vivir dicha parcela con su familia dentro de un plazo de ciento veinte (120) días a partir de la fecha de entrega, de no cumplir con este término, deberá solicitar una prórroga por escrito al Director Ejecutivo demostrando las razones por las cuales no ha ocupado. El usufructuario no podrá abandonar la parcela por más de un (1) año.-----

----El usufructuario no construirá más de una (1) vivienda en el solar descrito.-----

----c) No podrá el usufructuario establecer en el solar aquí cedido en usufructo tienda, cafetín o negocio de clase alguna, excepto aquellas industrias denominadas industrias del hogar, tales como industria de la aguja (costura).-----

----d) Este usufructo es intransferible y el usufructuario no podrá ceder, arrendar, permutar, hipotecar, vender ni en alguna otra forma enajenar el derecho aquí adquirido directamente, ni indirectamente mediante venta o arrendamiento de la vivienda de su propiedad levantada en el solar, ni podrá transferir, gravar, hipotecar o en ninguna otra forma enajenar el derecho al solar adquirido mediante este contrato sin el previo consentimiento escrito de la Administración, el cual solo será otorgado si el adquirente reúne los requisitos fijados para construirse en usufructuario, de acuerdo con la Ley y los reglamentos de la Administración o si la hipoteca fuere para mejorar o construir la vivienda.-----

----e) El usufructuario no podrá, bajo ningún concepto, alterar los puntos ni las líneas de colindancias del solar aquí cedido en usufructo y en caso que desee construir una verja, ésta deberá ser de una altura no mayor de seis (6) pies con seis (6) pulgadas y de un material apropiado al aspecto físico de la comunidad. El usufructuario se compromete a cumplir con la condición de que la línea frontal de construcción de la vivienda será no menos de tres (3) metros de la correspondiente colindancias de la parcela y dos (2) metros de las colindancias laterales.-----

----f) El usufructuario se obliga a construir un pozo séptico que cumpla con las normas y reglamentos de la Junta de Calidad Ambiental y la Administración de Reglamentos y Permisos.-----

----g) El usufructuario vendrá obligado a respetar las servidumbres que se establezcan en el solar para el servicio de energía eléctrica, sistema de agua de acueducto y alcantarillados, en caso de que éstos se establezcan, o se hayan establecido.-----

---h) El usufructuario deberá orientarse en la Administración de Reglamentos y Permisos con relación a las normas, reglamentos y leyes vigentes que regulan la construcción de una vivienda ya sea en madera, hormigón u otro sistema ya aprobado.

---i) El usufructuario por la presente acepta los reglamentos de la Administración aplicables a los proyectos de Comunidades Rurales del cual el solar aquí cedido forma parte, y conviene y acepta en que estos reglamentos forman parte de este contrato.

---j) El usufructuario conviene y se obliga a dar libre acceso a la propiedad de la Administración (solar) dentro de horas razonables, a los empleados de la Administración para fines de inspección para que estos puedan determinar si el usufructuario está cumpliendo fielmente los términos y condiciones de este contrato.

---k) El usufructuario se obliga a mantener y conservar en buenas condiciones la vivienda, así como el solar y las facilidades sanitarias que en él se construyan.

---l) El usufructuario reconoce, acepta y se compromete a mantener todos los puntos, hitos o monumentos que demarcan su parcela, según lo recibe de la Administración.

---CUARTO: El contrato quedará sin efecto por cualquiera de las siguientes razones:

---a) Haber hecho el usufructuario una falsa representación de los hechos sustanciales expuestos en su solicitud para el solar con el propósito de conseguir la asignación del mismo.

---b) Observar el usufructuario una conducta escandalosa o inmoral o perturbar en cualquier forma la tranquilidad del vecindario.

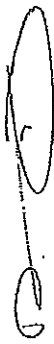
---c) Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato.


---d) Infracción de cualquier regla o reglamento que la Administración haya dictado con la propiedad aquí cedida en usufructo.

---QUINTO: La intención de cancelación del contrato de usufructo por las causas señaladas en el Inciso CUARTO de este contrato se notificará mediante carta certificada con acuse de recibo, estableciendo en que consistió el incumplimiento y advirtiendo su derecho a solicitar Vista Administrativa a tenor con el Reglamento para regular los procedimientos de adjudicación formal en el Departamento de la Vivienda y sus Agencias adscritas del 6 de febrero de 1989.

---PARA QUE ASI CONSTE, inician todas las páginas y firman al final, reconocen el siguiente documento en HUMACAO, Puerto Rico a 31 DE mayo DE 2002

Fecha de Ajudicación: 20 DE MAYO DE 2002.


CESAR MARTINEZ SANCHEZ
DIRECTOR (A) REGIONAL O SU
REPRESENTANTE AUTORIZADO


MIGDALIA CASTRO MARTINEZ
USUFRACTUARIA

FEDERICO L. MORALES SENERIZ
Inventorizador de Finca

Riuz Belvis 70, altos
Caguas, P.R. 00725

Tel./Fax: 787-743-4401
Celular: 939-243-3582

ESTUDIO DE TITULO

Solicitantes: Vázquez Asociates, Ingenieros, P.S.G.

Caso: Parcelas Mantáñez de Humacao

Finca 7,343, Folios: 128, Tomo: 216 de Humacao, Registro de la Propiedad de Humacao, Puerto Rico.

Descripción: Finca: Parcela de terreno ubicada en el Barrio Candelero Debajo de Humacao, con una cabida de 51,7600 cuerdas equivalentes a 20 hectáreas, 34 áreas, 80 centésimas y 8,381 diez milésimas de centésima y en lindes por el Norte, con terrenos propiedad de Vicente Díaz y la Sucesión de Faustino Ferrández por el Sur, con terrenos propiedad de Ernesto Morales, María Morales y Enrique Cruz por el Este, con terrenos propiedad de Santos Ayala, Nepomuceno Ayala y Enrique Díaz y por el Oeste, con terrenos propiedad de Cayetano Rodríguez, Marcos de León Castro, Sebastián Morales y Aniceto Cruz.

Tracto: Se formó por Agrupación de las siguientes Fincas:

- 1) #4,730, inscrita al Folio 38 del Tomo 158 de Humacao.
- 2) #4,997, inscrita al Folio 160 del Tomo 166 de Humacao.
- 3) #4,907, inscrita al Folio 50 del Tomo 184 de Humacao.
- 4) #4,908, inscrita al Folio 54 del Tomo 164 de Humacao.
- 5) #4,909, inscrita al Folio 58 del Tomo 164 de Humacao.
- 6) #4,910, inscrita al Folio 61 del Tomo 164 de Humacao.
- 7) #4,911, inscrita al Folio 65 del Tomo 164 de Humacao.
- 8) #4,912, inscrita al Folio 68 del Tomo 164 de Humacao.
- 9) #4,913, inscrita al Folio 72 del Tomo 164 de Humacao.

Cargas: Por su procedencia y por sí, libre.

Dominio: Constituida a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por Agrupación de nueve (9) Fincas de su propiedad, sin que se haya realizado esta Agrupación. Según la escritura #1,309, otorgada en San Juan, el 27 de octubre de 1971, ante el Notario Migdala Carmona de Polanco, inscrita al Folio 128 del Tomo 216 de Humacao, Inscripción 1ra. y única.

Hipotecas: N/A.

Bitácora: Ningún documento pendiente.

Sentencias: N/A.

Embargos: N/A.

Observaciones:

1) La parcela #89, donde se construyó la Estación de Bombeo #4, la cual se encuentra definida en el Plano de Parcelación de la Comunidad Rural Candelero Abajo de Humacao, no aparece segregada ni pendiente de segregación en esta Finca, en el Registro de la Propiedad. Quedó como parte del Remanente de la misma, al no haberse expedido título de propiedad sobre ella, por ser una Parcela Reservable para Uso Residencial.

Esta parcela colinda por el Norte, con la Quebrada por el Sur y Este, con parcela propiedad del Departamento de la Vivienda y por el Oeste, con Calle Municipal #8.

ACQUISITION OF ONE (1) LOT PROPERTY OF SRA. SANTA ROSA

ACQUISITION and TOPOGRAPHY PLAN

LEGEND

- ▲ CONTROL POINT
- EXISTING WATER METER
- EXISTING TELEPHONE POLE
- EXISTING ELECTRICAL POLE

AAA STAMP FOR APPROVAL

| POINT | | LINE | (Y) NORTH | (X) EAST | DISTANCE | BEARINGS | DESCRIPTION |
|-------|--------------|--------------|-----------------|----------|--------------|--------------|--------------|
| 9 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | To establish |
| 8 | 227439, 5506 | 265418, 3299 | N 15° 25' 54" E | 12, 757 | 265421, 7243 | 265421, 7243 | To establish |
| 22 | 227441, 6369 | 265336, 4662 | N 04° 55' 58" E | 19, 307 | 265416, 1262 | 265416, 1262 | To establish |
| 21 | 227577, 9826 | 265347, 9926 | S 59° 07' 08" E | 4, 266 | 265347, 9926 | 265347, 9926 | To establish |
| 20 | 227580, 1722 | 265344, 3813 | S 66° 08' 41" E | 9, 254 | 265344, 3813 | 265344, 3813 | To establish |
| 19 | 227583, 9148 | 265335, 8679 | N 44° 48' 13" E | 9, 238 | 265335, 8679 | 265335, 8679 | To establish |
| 18 | 227577, 3600 | 265329, 3579 | N 44° 48' 14" E | 25, 023 | 265329, 3579 | 265329, 3579 | To establish |
| 17 | 227559, 6056 | 265311, 7248 | N 47° 47' 01" E | 22, 574 | 265311, 7248 | 265311, 7248 | To establish |
| 16 | 227544, 4376 | 265495, 0063 | N 69° 16' 58" E | 21, 216 | 265495, 0063 | 265495, 0063 | To establish |
| 15 | 227536, 9322 | 265475, 1619 | N 51° 13' 49" E | 9, 996 | 265475, 1619 | 265475, 1619 | To establish |
| 14 | 227390, 6791 | 265467, 3666 | N 28° 28' 33" E | 18, 528 | 265467, 3666 | 265467, 3666 | To establish |
| 13 | 227314, 3965 | 265458, 5346 | N 27° 54' 45" E | 21, 894 | 265458, 5346 | 265458, 5346 | To establish |
| 12 | 227495, 0399 | 265448, 2857 | N 32° 34' 18" E | 38, 799 | 265448, 2857 | 265448, 2857 | To establish |
| 11 | 227462, 3436 | 265427, 3994 | N 28° 23' 42" E | 11, 932 | 265427, 3994 | 265427, 3994 | To establish |
| 10 | 227451, 8473 | 265421, 7243 | N 15° 25' 54" E | 12, 757 | 265421, 7243 | 265421, 7243 | To establish |
| 9 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | To establish |

AREA = 12317, 8123 sq mt. = 0 = 3, 1340 cda.

| POINT | | LINE | (Y) NORTH | (X) EAST | DISTANCE | BEARINGS | DESCRIPTION |
|-------|--------------|--------------|-----------------|----------|--------------|--------------|--------------|
| 1 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | To establish |
| 2 | 227436, 2386 | 265437, 9547 | N 88° 59' 18" E | 20, 643 | 265437, 9547 | 265437, 9547 | To establish |
| 3 | 227386, 5755 | 265437, 1362 | S 00° 56' 39" W | 49, 670 | 265437, 1362 | 265437, 1362 | To establish |
| 4 | 227390, 0060 | 265410, 8856 | N 82° 33' 17" W | 26, 474 | 265410, 8856 | 265410, 8856 | To establish |
| 5 | 227403, 0096 | 265414, 4660 | N 15° 23' 39" E | 13, 488 | 265414, 4660 | 265414, 4660 | To establish |
| 6 | 227422, 2453 | 265416, 1262 | N 04° 55' 58" E | 19, 307 | 265416, 1262 | 265416, 1262 | To establish |
| 6-1 | 227435, 8741 | 265417, 3150 | N 04° 59' 06" E | 13, 681 | 265417, 3150 | 265417, 3150 | To establish |
| 1 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | To establish |

AREA = 1085, 2386 sq mt. = 0 = 0, 2761 cda.

SURVEY DATA

PARCEL "B-1"

| POINT | | LINE | (Y) NORTH | (X) EAST | DISTANCE | BEARINGS | DESCRIPTION |
|-------|--------------|--------------|-----------------|----------|--------------|--------------|--------------|
| 2 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | To establish |
| 3 | 227386, 5755 | 265437, 1362 | S 00° 56' 39" W | 49, 670 | 265437, 1362 | 265437, 1362 | To establish |
| 4 | 227390, 0060 | 265410, 8856 | N 82° 33' 17" W | 26, 474 | 265410, 8856 | 265410, 8856 | To establish |
| 23 | 227375, 5546 | 265406, 9067 | S 15° 23' 39" W | 14, 989 | 265406, 9067 | 265406, 9067 | To establish |
| 24 | 227404, 3836 | 265335, 1226 | N 77° 20' 27" E | 131, 410 | 265335, 1226 | 265335, 1226 | To establish |
| 25 | 227426, 5108 | 265332, 5524 | N 06° 37' 00" W | 22, 306 | 265332, 5524 | 265332, 5524 | To establish |
| 7 | 227437, 9615 | 265335, 5152 | N 14° 30' 25" E | 11, 828 | 265335, 5152 | 265335, 5152 | To establish |
| 2 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | To establish |

AREA = 4485, 1384 sq mt. = 0 = 1, 1411 cda.

SURVEY DATA

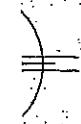
PARCEL "B" (REMNANT#2)

| POINT | | LINE | (Y) NORTH | (X) EAST | DISTANCE | BEARINGS | DESCRIPTION |
|-------|--------------|--------------|-----------------|----------|--------------|--------------|--------------|
| 1 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | To establish |
| 2 | 227436, 2386 | 265437, 9547 | N 88° 59' 18" E | 20, 643 | 265437, 9547 | 265437, 9547 | To establish |
| 7 | 227437, 9615 | 265335, 5152 | N 88° 59' 18" E | 97, 576 | 265335, 5152 | 265335, 5152 | To establish |
| 8 | 227441, 6369 | 265336, 4662 | S 3° 7' 96" W | 3, 796 | 265336, 4662 | 265336, 4662 | To establish |
| 9 | 227439, 5506 | 265418, 3299 | S 88° 59' 18" W | 118, 155 | 265418, 3299 | 265418, 3299 | To establish |
| 1 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | To establish |

AREA = 432, 3269 sq mt. = 0 = 0, 1100 cda.

SURVEY DATA

R.O.W ACCESSES ROAD DEDICATE TO SRA. MARIA MORALES ROBLADO OR RESIDENT



STA.P-1-21
 X = 265476.0900
 Y = 227547.2306
 Z = 101.997

PARCEL "B" (REMNANT#1)
 OWNER: SRA. SANTA ROSA

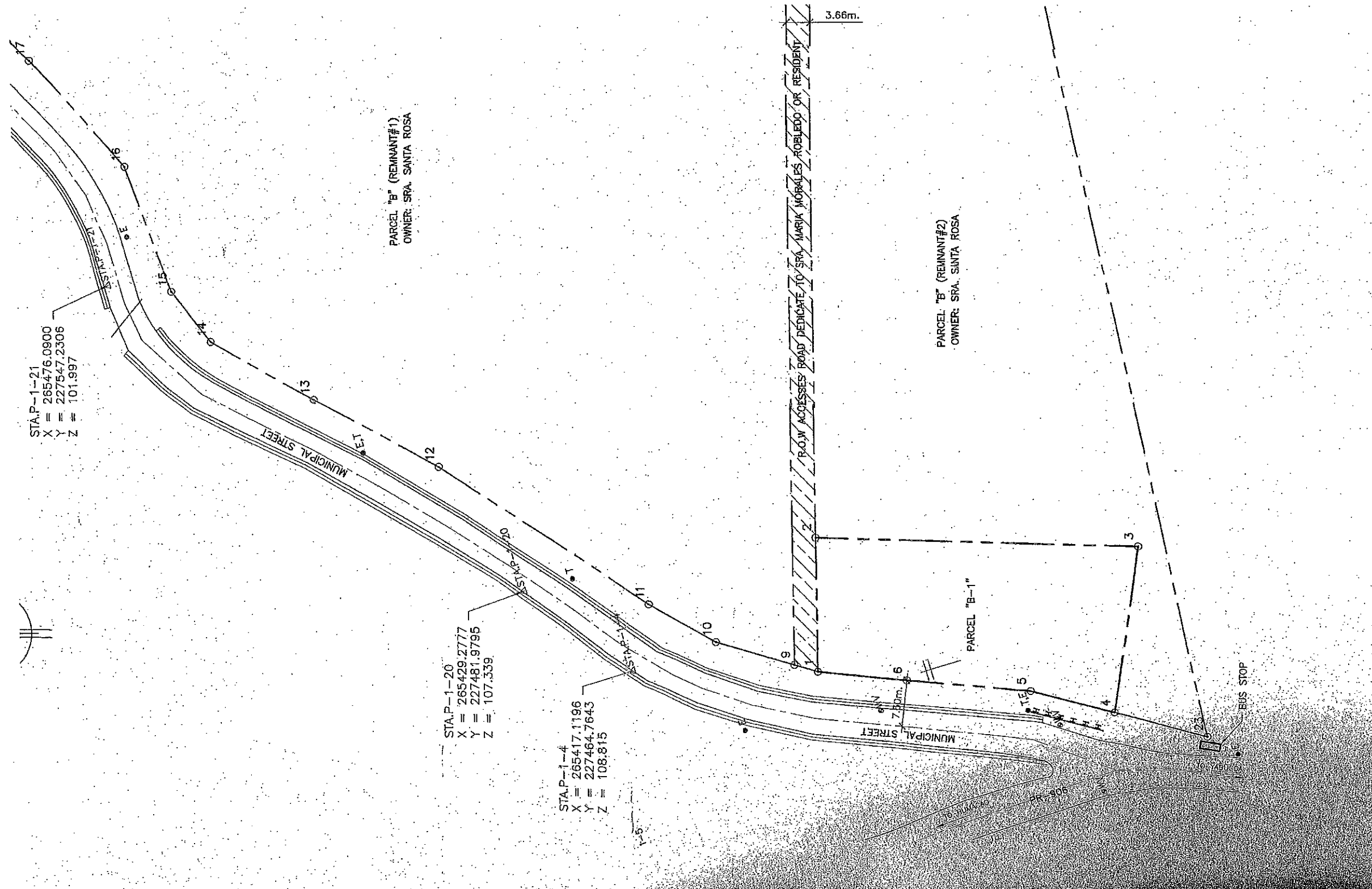
STA.P-1-20
 X = 265429.2777
 Y = 227481.9795
 Z = 107.339

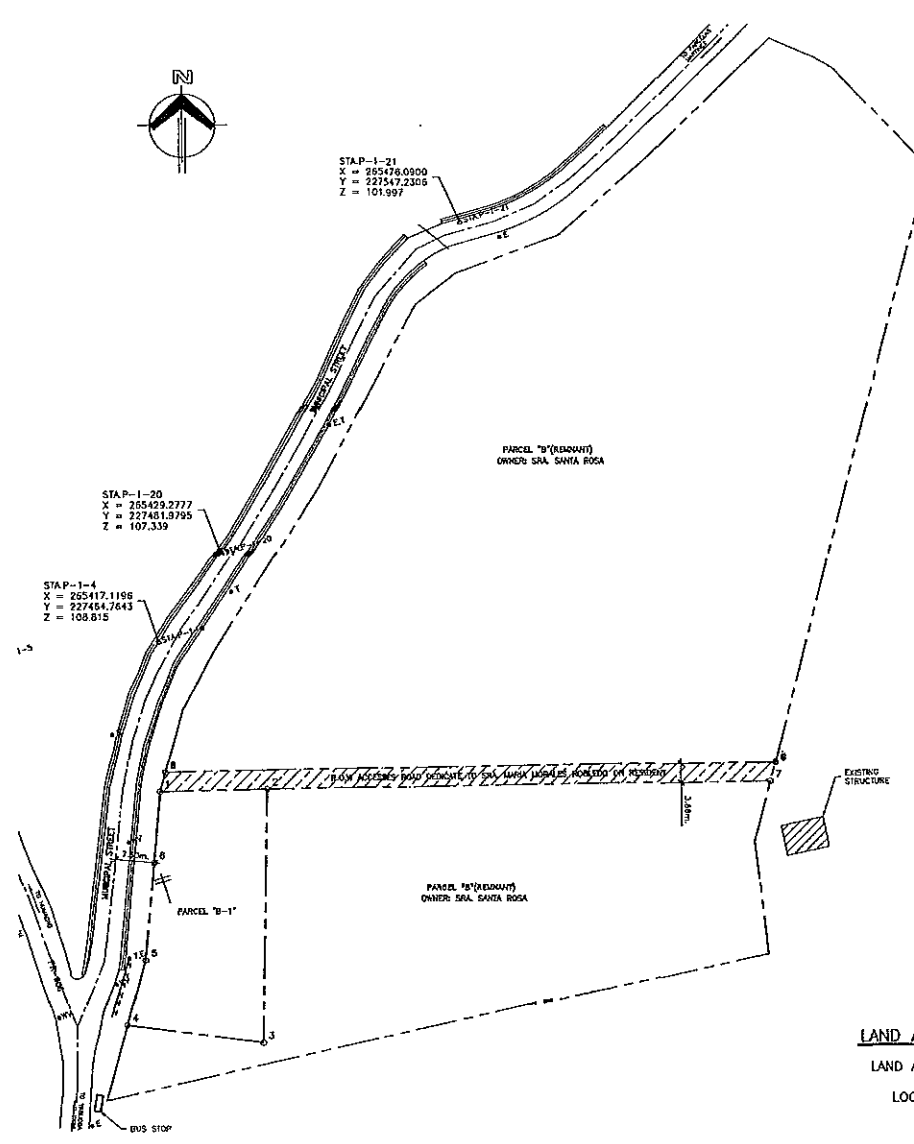
STA.P-1-4
 X = 265417.1196
 Y = 227464.7643
 Z = 108.815

PARCEL "B" (REMNANT#2)
 OWNER: SRA. SANTA ROSA

3.66m.

ROW ACCESS/ ROAD DEDICATE TO SRA. MARIA MORALES ROBLEDO OR RESIDENT



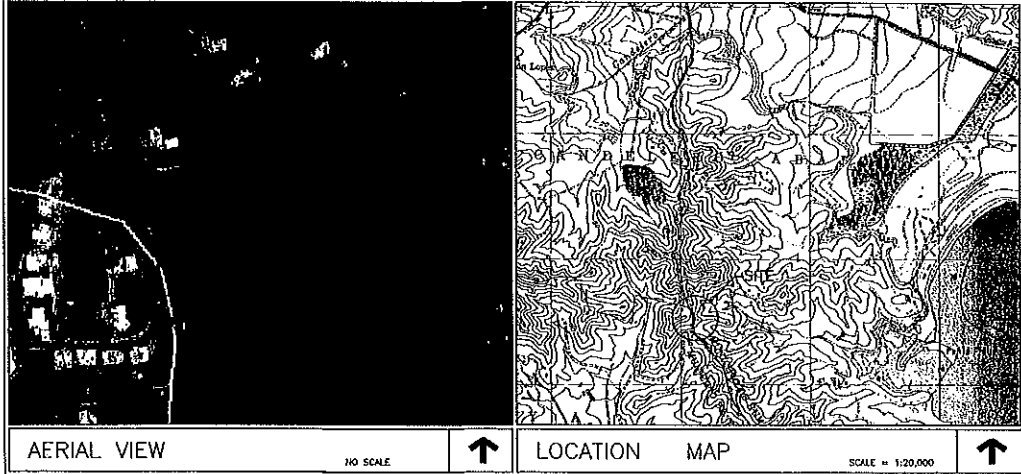


LAND ACQUISITION and TOPOGRAPHY PLAN :

LAND ACQUISITION OF ONE (1) LOT PROPERTY OF
SRA. SANTA ROSA
LOCATED ON P.R.-906 ROAD HUMACAO, P.R.

IDENTIFICATION
THE UNDERSIGNED ENGINEER HAS INSPECTED THE BLINDS OF
PLANS AND HASBY CONSIDERED THAT THE WORK SHOWN HAS BEEN
DONE IN ACCORDANCE WITH THE RULES AND REGULATIONS OF THE BOARD
OF PROFESSIONAL ENGINEERS OF THE PUERTO RICO ENGINEERING BOARD.

DIAGRAMA DE LA TERRENO (E.C. NO. 0143)



SURVEY DATA
PARCEL "B-1"

| POINT | LINE | (Y) NORTH | (X) EAST | DISTANCE | BEARINGS | DESCRIPTION |
|-------|------|-------------|-------------|----------|-----------------|--------------|
| 1 | --- | 227435.8741 | 265417.3150 | --- | --- | To establish |
| 2 | 1-2 | 227436.2386 | 265437.9347 | 20.643 | N 88° 59' 18" E | To establish |
| 3 | 2-3 | 227386.5755 | 265437.7362 | 49.670 | S 00° 56' 39" W | To establish |
| 4 | 3-4 | 227436.2650 | 265415.8854 | 28.474 | N 84° 55' 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 | 265416.1862 | 19.307 | N 04° 55' 58" E | To establish |
| 1 | 6-1 | 227435.8741 | 265417.3150 | 13.481 | N 04° 59' 07" E | To establish |

AREA = 1085.2386 sq mt. = 0.2761 cda.

SURVEY DATA
R.O.W ACCESS ROAD DEDICATE TO SRA. MARIA MORALES ROBLEDO OR RESIDENT

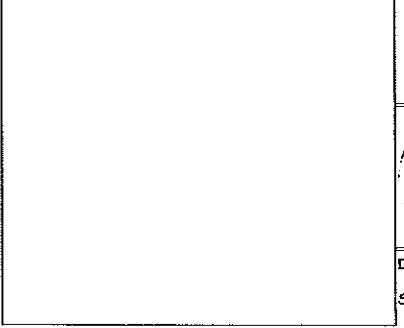
| POINT | LINE | (Y) NORTH | (X) EAST | DISTANCE | BEARINGS | DESCRIPTION |
|-------|------|-------------|-------------|----------|-----------------|--------------|
| 1 | --- | 227435.8741 | 265417.3150 | --- | --- | To establish |
| 2 | 1-2 | 227436.2386 | 265437.9347 | 20.643 | N 88° 59' 18" E | To establish |
| 7 | 2-7 | 227427.9615 | 265335.5152 | 37.576 | N 88° 59' 18" E | To establish |
| 8 | 7-8 | 227441.6369 | 265336.4662 | 4.796 | N 14° 30' 23" E | To establish |
| 9 | 8-9 | 227439.5506 | 265418.3299 | 116.159 | S 88° 59' 18" W | To establish |
| 1 | 9-1 | 227435.8741 | 265417.3150 | 3.814 | S 15° 23' 54" W | To establish |

AREA = 432.3269 sq mt. = 0.1100 cda.

LEGEND

- CENTER POINT
- EXISTING HIGH VOLTAGE
- EXISTING TELEPHONE POLE
- EXISTING ELECTRICAL POLE
- EXISTING WATER POLE
- EXISTING SIGN TO BE REMOVED
- EXISTING CURB
- PROPOSED ACQUISITION LIMIT
- EXISTING HIGH VOLTAGE
- EXISTING SIGN
- EXISTING SIGNAGE
- EXISTING SIGNAGE
- EXISTING EXISTING STRUCTURE
- EXISTING WATER SYSTEM

AAA STAMP FOR APPROVAL



AAA-RE-02-36-13
OGPE: 2011-033921-REC-56300,
2011-033921-REC-16261

SANITARY SEWER SYSTEM
 FOR CANDELEIRO ABAJO AND
 PARCELAS MARTINEZ WARDS (PHASE 2B)
 HUMACAO
 PUERTO RICO

VAZQUEZ ASSOCIATES
 ENGINEERS • ARCHITECTS • PLANNING MANAGER
 P.O. BOX 10000 • SAN JUAN, P.R. 00901
 TEL: (787) 763-1111

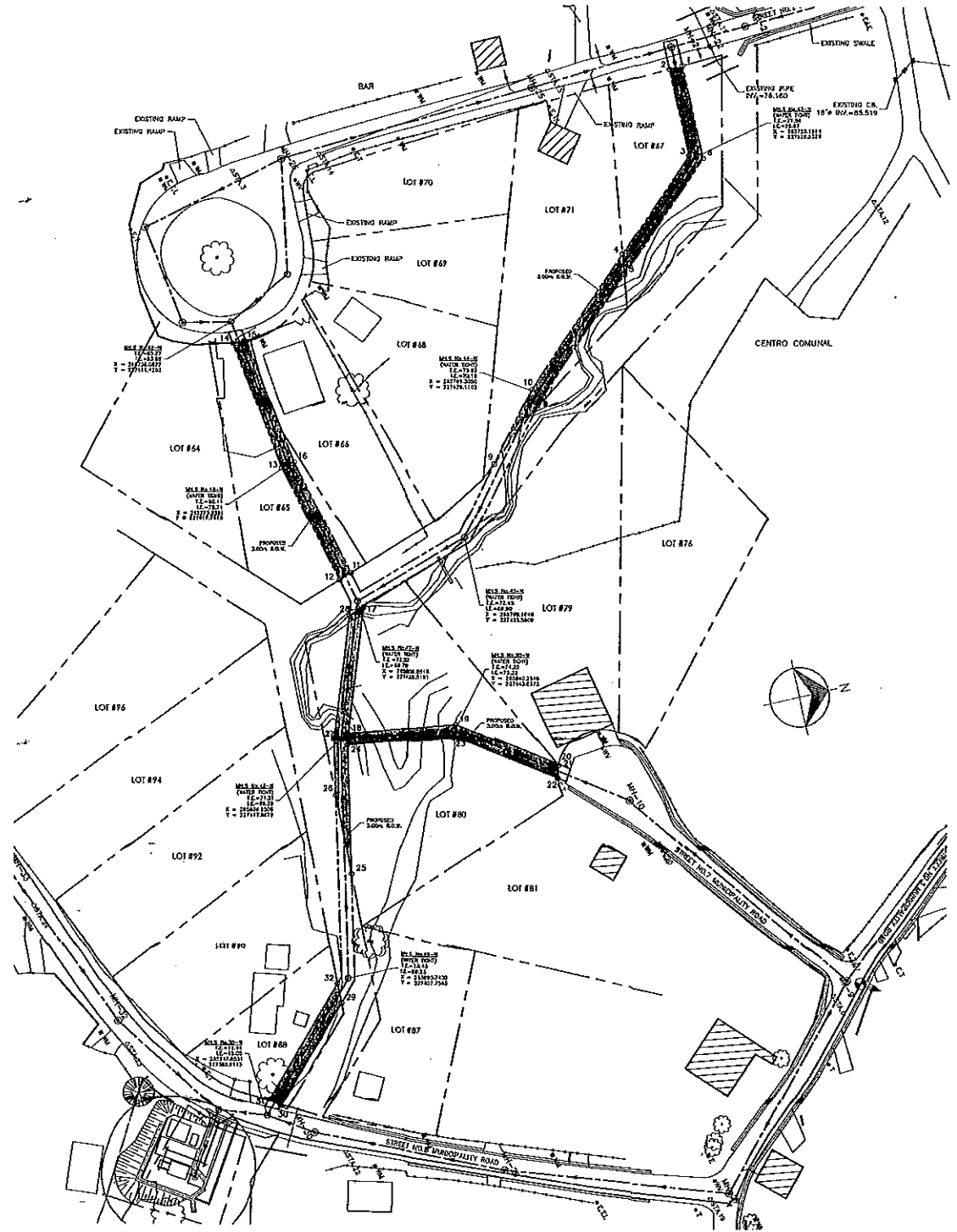
LAND ACQUISITION FOR A PARCEL
 LOCATED AT P.R.-906 ROAD

DATE: JUNE 2012.

SCALE: 1:500

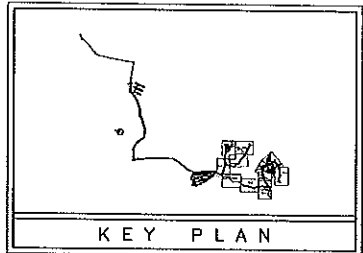


DRAWING NO.
LA-2
SHEET NO.
44 OF 59



CERTIFICATION
 THE UNDERSIGNED REGISTERED CIVIL ENGINEER IN THE ISLAND OF PUERTO RICO HEREBY CERTIFIES THAT THE SURVEY WORK WAS MADE UNDER HIS DIRECT SUPERVISION AND THAT IS CORRECT TO THE BEST

ENGINEER MIAN H. VAZQUEZ LIC. NO. 4493



SURVEY DATA
R.O.W. LOT #67

| POINT | LINE | CH. NORTH | CH. EAST | DISTANCE | BEARING | REMARKS |
|-------|------|-----------|----------|----------|-----------------|-------------|
| 1 | 1 | 8827.55 | 10.00 | 8827.55 | S 89° 59' 15" W | TO ADJACENT |
| 2 | 2 | 10.00 | 10.00 | 14.14 | S 45° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 3 | 3 | 10.00 | 0.00 | 10.00 | S 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 4 | 4 | 0.00 | 10.00 | 10.00 | E 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 5 | 5 | 10.00 | 10.00 | 14.14 | E 45° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 6 | 6 | 10.00 | 0.00 | 10.00 | E 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 7 | 7 | 0.00 | 10.00 | 10.00 | E 90° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 8 | 8 | 10.00 | 10.00 | 14.14 | N 45° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 9 | 9 | 10.00 | 0.00 | 10.00 | N 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 10 | 10 | 0.00 | 10.00 | 10.00 | N 90° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 11 | 11 | 10.00 | 10.00 | 14.14 | N 45° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 12 | 12 | 10.00 | 0.00 | 10.00 | N 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |

AREA = 155.0577 sq ft. = 0.00355 ac.

SURVEY DATA
R.O.W. LOT #71

| POINT | LINE | CH. NORTH | CH. EAST | DISTANCE | BEARING | REMARKS |
|-------|------|-----------|----------|----------|-----------------|-------------|
| 1 | 1 | 10.00 | 0.00 | 10.00 | N 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 2 | 2 | 0.00 | 10.00 | 10.00 | E 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 3 | 3 | 10.00 | 10.00 | 14.14 | N 45° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 4 | 4 | 10.00 | 0.00 | 10.00 | N 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 5 | 5 | 0.00 | 10.00 | 10.00 | E 90° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 6 | 6 | 10.00 | 10.00 | 14.14 | N 45° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 7 | 7 | 10.00 | 0.00 | 10.00 | N 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 8 | 8 | 0.00 | 10.00 | 10.00 | E 90° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 9 | 9 | 10.00 | 10.00 | 14.14 | N 45° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 10 | 10 | 10.00 | 0.00 | 10.00 | N 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 11 | 11 | 0.00 | 10.00 | 10.00 | E 90° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 12 | 12 | 10.00 | 10.00 | 14.14 | N 45° 00' 00" W | TO ADJACENT |

AREA = 141.6748 sq ft. = 0.00325 ac.

SURVEY DATA
R.O.W. LOT #85

| POINT | LINE | CH. NORTH | CH. EAST | DISTANCE | BEARING | REMARKS |
|-------|------|-----------|----------|----------|-----------------|-------------|
| 1 | 1 | 10.00 | 0.00 | 10.00 | N 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 2 | 2 | 0.00 | 10.00 | 10.00 | E 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 3 | 3 | 10.00 | 10.00 | 14.14 | N 45° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 4 | 4 | 10.00 | 0.00 | 10.00 | N 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 5 | 5 | 0.00 | 10.00 | 10.00 | E 90° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 6 | 6 | 10.00 | 10.00 | 14.14 | N 45° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 7 | 7 | 10.00 | 0.00 | 10.00 | N 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 8 | 8 | 0.00 | 10.00 | 10.00 | E 90° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 9 | 9 | 10.00 | 10.00 | 14.14 | N 45° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 10 | 10 | 10.00 | 0.00 | 10.00 | N 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 11 | 11 | 0.00 | 10.00 | 10.00 | E 90° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 12 | 12 | 10.00 | 10.00 | 14.14 | N 45° 00' 00" W | TO ADJACENT |

AREA = 174.2745 sq ft. = 0.00401 ac.

SURVEY DATA
R.O.W. LOT #69

| POINT | LINE | CH. NORTH | CH. EAST | DISTANCE | BEARING | REMARKS |
|-------|------|-----------|----------|----------|-----------------|-------------|
| 1 | 1 | 10.00 | 0.00 | 10.00 | N 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 2 | 2 | 0.00 | 10.00 | 10.00 | E 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 3 | 3 | 10.00 | 10.00 | 14.14 | N 45° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 4 | 4 | 10.00 | 0.00 | 10.00 | N 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 5 | 5 | 0.00 | 10.00 | 10.00 | E 90° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 6 | 6 | 10.00 | 10.00 | 14.14 | N 45° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 7 | 7 | 10.00 | 0.00 | 10.00 | N 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 8 | 8 | 0.00 | 10.00 | 10.00 | E 90° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 9 | 9 | 10.00 | 10.00 | 14.14 | N 45° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 10 | 10 | 10.00 | 0.00 | 10.00 | N 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 11 | 11 | 0.00 | 10.00 | 10.00 | E 90° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 12 | 12 | 10.00 | 10.00 | 14.14 | N 45° 00' 00" W | TO ADJACENT |

AREA = 302.9067 sq ft. = 0.00703 ac.

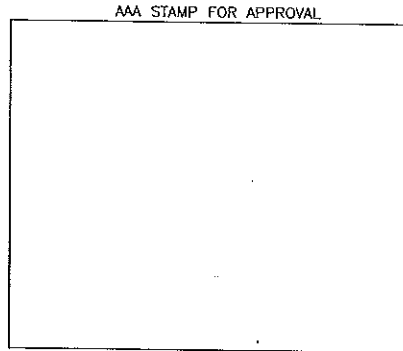
SURVEY DATA
R.O.W. LOT #88

| POINT | LINE | CH. NORTH | CH. EAST | DISTANCE | BEARING | REMARKS |
|-------|------|-----------|----------|----------|-----------------|-------------|
| 1 | 1 | 10.00 | 0.00 | 10.00 | N 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 2 | 2 | 0.00 | 10.00 | 10.00 | E 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 3 | 3 | 10.00 | 10.00 | 14.14 | N 45° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 4 | 4 | 10.00 | 0.00 | 10.00 | N 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 5 | 5 | 0.00 | 10.00 | 10.00 | E 90° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 6 | 6 | 10.00 | 10.00 | 14.14 | N 45° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 7 | 7 | 10.00 | 0.00 | 10.00 | N 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 8 | 8 | 0.00 | 10.00 | 10.00 | E 90° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 9 | 9 | 10.00 | 10.00 | 14.14 | N 45° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 10 | 10 | 10.00 | 0.00 | 10.00 | N 00° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 11 | 11 | 0.00 | 10.00 | 10.00 | E 90° 00' 00" W | TO ADJACENT |
| 12 | 12 | 10.00 | 10.00 | 14.14 | N 45° 00' 00" W | TO ADJACENT |

AREA = 87.6576 sq ft. = 0.00203 ac.

- LEGEND:**
- ACQUEDUCT
 - CLEAN OUTS
 - SANITARY PIPELINE
 - AIR VALVE WITH BACKFLOW
 - WATER METER
 - MANHOLE SANITARY
 - ▲ THRUST BLOCKS

AAA-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)**

| NO. | DESCRIPTION | DATE |
|-----|-------------|------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

VAZQUEZ ASSOCIATES
 ENGINEERS • ARCHITECTS • PROJECT MANAGERS
 1110 CARRERA 34, SUITE 200
 HUMACAO, PUERTO RICO 00980

**R.O.W. NO. 1 AND NO. 2
 TO BE DEDICATE TO A.A.A.
 LOCATED ON MARTINEZ PARCELS COMMUNITY**

DRAWING NO. **103**
 SHEET NO. **45** OF **59**

PUERTO RICO

HUMACAO

DATE: JUNE 2012

SCALE: 1:500



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE
PUERTO RICO

Departamento de la Vivienda

5 de octubre de 2015

Ing. Alexander Tirado
Director
Oficina de Gerencia de Proyectos
Municipio Autónomo Humacao
Humacao, Puerto Rico

PARCELAS PROYECTO PARCELAS MARTINEZ
ENVIADO POR CORREO ELECTRONICO

Estimado Ingeniero:

Según nos solicitara en la reunión del 28 de septiembre de 2015, le someto la información de los solares que nos fueran identificados. La información surge del Programa de Modificación de Solares de la Secretaría de Gerencia y Desarrollo de Proyectos de Vivienda del Departamento de la Vivienda.

| SOLAR | NOMBRE | TITULO PROPIEDAD | OBSERVACIONES |
|-------|---------------------------|------------------|--|
| 29 | María I. Castro Martínez | Sí | 13 de julio de 1992 |
| 52 | Vacante | No | N/A |
| 64 | Iglesia | Sí | 15 de enero 2002 |
| 65 | Iglesia | No | El Departamento es dueño del terreno y la Iglesia de la estructura |
| 66 | Vicente Quintana Jiménez | Sí | 17 de marzo de 1977 |
| 67 | Migdalia Castro Martínez | Sí | 20 de mayo de 2008 |
| 68 | Eduvigis Quintana Jiménez | Sí | 1963 |
| 69 | América Cruz | Sí | 22 de julio 1991 |
| 71 | Vacante | No | El Departamento es dueño del terreno pero no de la estructura |
| 80 | Vacante (Insertible) | No | Aparenta la parcela ser receptor de escorrentías pluviales |
| 88 | Vacante | No | N/A |
| 89 | Vacante | No | No apta para uso residencial |
| 90 | Blas Sánchez Cruz | No | Adjudicada en usufructo 22 de mayo de 1963 |
| 91 | Diego Penalbert Rodríguez | Sí | 14 de marzo de 1979 |
| 92 | Dolores Méndez Rosa | Sí | 26 de febrero de 1976 |
| 94 | Hilario Cordero Crespo | Sí | 10 de agosto de 1988 |
| 96 | Gregorio Lazú Castro | Sí | 18 de abril de 2000 |
| 102 | Vacante | No | Existe residencia, se citaron a la oficina a los ocupantes |

Avenida Barbosa 606, Edificio Juan C. Cordero, Río Piedras, PR
PO Box 21365, San Juan, PR 00928-1365
Teléfono (787) 274-2527
www.vivienda.pr.gov



DEPARTAMENTO DE
VIVIENDA
Estado Libre Asociado de Puerto Rico

5 de octubre de 2015


Ing. Alexander Tirado
Solares Comunidad Parcelas Martínez
Página 2

Los solares que aparecen con título de propiedad se deben manejar directamente con los ciudadanos. Las parcelas que no tienen título son de Departamento de la Vivienda, si tienen participantes residiendo o estructuras, aunque estén vacantes hay que hacer el proceso con el Departamento y con el dueño de la estructura.

Sobre los Planos Inscripción de la comunidad, el Director de la División de Agrimensura nos indicó que encontraron los planos solicitados. Por otra parte, es importante la carta del Alcalde al Secretario del Departamento de la Vivienda, explicándole el proyecto y la solicitud de las parcelas donde el Departamento sea dueño. De igual manera la Resolución de la Legislatura Municipal aprobando la solicitud y el recibo de las mismas. Sin esto no se puede continuar con el proceso.

De tener alguna duda se puede comunicar con este servidor al 787-274-2527 la extensión 2615.

Sirviendo Siempre,


RAFAEL E. MEJÍAS ORTIZ
Director Regional Humacao

Avenida Barbosa 606, Edificio Juan C. Cordero, Río Piedras, PR
PO Box 21365, San Juan, PR 00928-1365
Teléfono (787) 274-2527
www.vivienda.pr.gov



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

DECLARACION

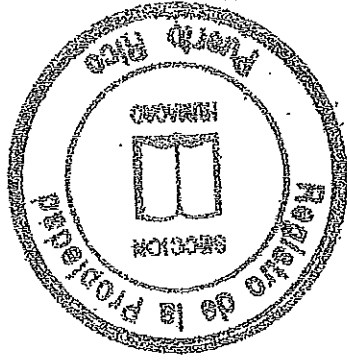
RELATIVA A LA FINCA NUMERO 7343 INSCRITA

AL FOLIO 128 DEL TOMO 216

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, 128 al 132Vto. del tomo 216; 170 al 170Vto. del tomo 493, de la finca número 7343,

CERTIFICO;

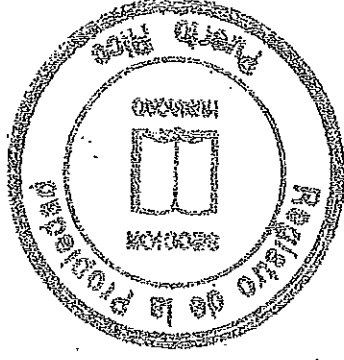
Que los asientos correspondientes a estos son fotocopiados, sellados e iniciados de los folios antes indicados, de la finca inscrita al Tomo antes relacionados, de Humacao. Que relacionados con esta finca se encuentran presentados, pendientes de calificación y despacho los siguientes documentos: Ninguno.

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 11:20 a.m. del día 9 de septiembre de 2015.

Derechos: Exento
Uso Oficial

Registrador



NOTAS MARGINALES



FINCA NO. 734B

Se registra de esta finca el siguiente colón: Finca sobre finca Cabaña Nueva No. 165 11362 1.528 8/16 Alamo, No. 165

Numero, a 23 de febrero 1977. Red. (M. J. S. S.)

Propiedad de finca No. 165, finca No. 165, finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

Se registra de esta finca el siguiente colón: Finca sobre finca Cabaña Nueva No. 165 11362 1.528 8/16 Alamo, No. 165

Numero, a 23 de febrero 1977. Red. (M. J. S. S.)

Propiedad de finca No. 165, finca No. 165, finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

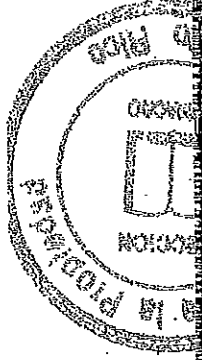
Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

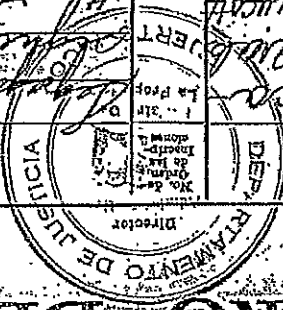
Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165

Finca No. 165 - finca No. 165 - finca No. 165



NOTAS MARGINALES



FINCA NO. 7343

Deposito de esta finca la parcela (deserita) y

finca finca Calinda Buena

302 85 12,191 154,076 Buena Buena

Numero, a 23 de enero de 1978. (Deserita)

Depositos de esta finca las otras parcelas.

finca finca Calinda Buena

305 245 12,406 0.2495 cto. finca Buena

Numero, a 28 de abril de 1978. (Deserita)

Le otorga el escritura para: Buena

finca finca Calinda Buena

313 100 12,856 0.2456 finca Buena

Numero, a 30 agosto 1978.

Deposita la escritura para: Buena

finca finca Buena

317 185 13,114 980.756 finca Buena

Numero, a 17 abril 1979.

Angela de Puerto Barrios

Finca finca Calinda Buena

155 13,834 1118.85 m² finca Buena

Numero, a 12 de junio 1979.

finca finca Calinda Buena

100 15 263 0.279 cto. finca Buena

acta de fincas de fincas de fincas de fincas

1061 20 263 0.2497 cto. finca Buena

Numero, a 13 de enero de 1975.

Deposita de esta finca las

Parcela # 98 cto. finca Buena

Numero, a finca finca Buena

1002 a finca finca Buena

Numero, a 13 de enero de 1975.

Deposita de esta finca las

Parcela # 100 cto. finca Buena

Numero, a finca finca Buena

105 cto. finca Buena

Numero, a 13 de enero de 1975.

Deposita de esta finca las

Parcela # 105 cto. finca Buena



FINCA NO. 7343

El lote 408 de finca 18133 m. 12

a favor de Juan Antonio de los Angeles

al folio 195 del tomo 408 de fincas

de fincas, a favor de fincas

de fincas, a favor de fincas

de fincas, a favor de fincas

de fincas, a favor de fincas

de fincas, a favor de fincas

de fincas, a favor de fincas

de fincas, a favor de fincas

de fincas, a favor de fincas

de fincas, a favor de fincas

de fincas, a favor de fincas

de fincas, a favor de fincas

NOTAS MARGINALES

Legada de esta finca

al folio 768 (p), de tomo

de fincas, a favor de fincas

de fincas, a favor de fincas

de fincas, a favor de fincas

de fincas, a favor de fincas

de fincas, a favor de fincas

de fincas, a favor de fincas

de fincas, a favor de fincas

de fincas, a favor de fincas

de fincas, a favor de fincas

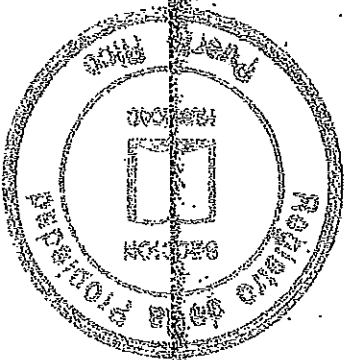
de fincas, a favor de fincas

de fincas, a favor de fincas

de fincas, a favor de fincas



13140



FINCA NO. 7343

Deposito de la finca No. 404.45 de a favor de

Manzana 4to. lote, finca No. 17069 de

del No. 130 finca No. 427 del No. 59 Agosto 18

Deposito de la finca No. 1190. m² de a favor

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

NOTAS MARGINALES

Deposito de esta finca

el siguiente es:

Tomo 5to. de la finca No. 19103

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

de finca No. 19103 finca No. 19103 finca

REGISTRO DE LA FORTUNA

1976

FINCA NO 7343 DEL CATON
 Paises el Valle 190
 Zona 493 de Bece

NOTAS MARGINALES

Loggada la parcela #16 de 1.025.01 hectas cuadradas que para
 a forma la zona #33 al Valle 165 del Valle 331 de la zona #16

de propiedad de esta finca
 Lab. de cultivo parcelas
 # 270 foto fue cob.

Loggada la parcela #15 de 1.025.01 hectas cuadradas que para
 a forma la zona #33 al Valle 165 del Valle 331 de la zona #16

277 50 10.737 0.7830
 a parcel de Ramon Moreno

Loggada la parcela #14 de 1.025.01 hectas cuadradas que para
 a forma la zona #33 al Valle 165 del Valle 331 de la zona #16

La parcela de Ramon Moreno
 # 277 95 10.746 0.2180

Loggada la parcela #13 de 1.025.01 hectas cuadradas que para
 a forma la zona #33 al Valle 165 del Valle 331 de la zona #16

a parcel de Ramon Moreno
 # 277 155 10.758 0.2680

Loggada la parcela #12 de 1.025.01 hectas cuadradas que para
 a forma la zona #33 al Valle 165 del Valle 331 de la zona #16

a parcel de Ramon Moreno
 # 278 220 10.832 0.3980

Loggada la parcela #11 de 1.025.01 hectas cuadradas que para
 a forma la zona #33 al Valle 165 del Valle 331 de la zona #16

278 278 10.832 0.3980
 # 278 278 10.832 0.3980

Loggada la parcela #10 de 1.025.01 hectas cuadradas que para
 a forma la zona #33 al Valle 165 del Valle 331 de la zona #16

Loggada de esta finca
 # 278 278 10.832 0.3980

Loggada la parcela #9 de 1.025.01 hectas cuadradas que para
 a forma la zona #33 al Valle 165 del Valle 331 de la zona #16

Loggada de esta finca
 # 278 278 10.832 0.3980

Loggada la parcela #8 de 1.025.01 hectas cuadradas que para
 a forma la zona #33 al Valle 165 del Valle 331 de la zona #16

Loggada de esta finca
 # 278 278 10.832 0.3980

Loggada la parcela #7 de 1.025.01 hectas cuadradas que para
 a forma la zona #33 al Valle 165 del Valle 331 de la zona #16

Loggada de esta finca
 # 278 278 10.832 0.3980

Loggada la parcela #6 de 1.025.01 hectas cuadradas que para
 a forma la zona #33 al Valle 165 del Valle 331 de la zona #16

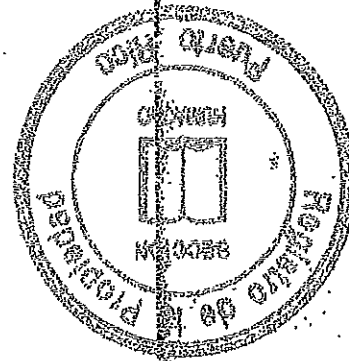
Loggada de esta finca
 # 278 278 10.832 0.3980

Loggada la parcela #5 de 1.025.01 hectas cuadradas que para
 a forma la zona #33 al Valle 165 del Valle 331 de la zona #16

Loggada de esta finca
 # 278 278 10.832 0.3980

Loggada la parcela #4 de 1.025.01 hectas cuadradas que para
 a forma la zona #33 al Valle 165 del Valle 331 de la zona #16

Loggada de esta finca
 # 278 278 10.832 0.3980



REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Nº 170

T. 493 Hrao.

Nombre del Volio 134da. FINCA NO. 7343



NOTAS MARGINALES

Herogada la parcela # 29 al gallo 130 de la finca 496 llamada la parcela # 29, 670 con cada lado de 1,700.00 m/c. a favor de Juan y Juana - Juan y Juana Heredia, Numeros a 15 Oct 1997

[Signature]

Herogada de esta finca la parcela # 18 A de 563.13 m/c al gallo 90 del terreno 499 de Numeros # 221783, a favor de Eduardo Rodriguez Mestre, Numeros, a 10 Julio 1998

[Signature]

Herogada la parcela # 14 A de 350.00 de terreno la finca 22,803 al gallo 180 del terreno 499 de Numeros a favor de Abelina Fuentes Bruno. Numeros a 12 Agosto 1998

[Signature]

Herogada las siguientes parcelas terreno 510 de Heredia # 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

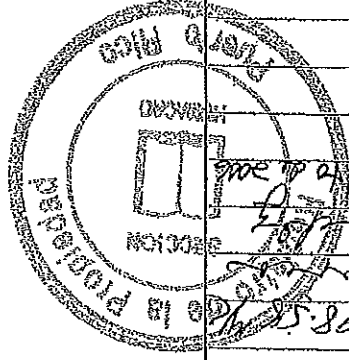
Herogada la parcela 133 de 407.85 m/c terreno la finca 23837 al gallo 270 del terreno 518 de Heredia a favor de Heredia, Numeros Castro y Juan y Juana Heredia, Numeros a 18 del gallo 200

Herogada de esta finca la parcela # 18 de 802.95 m/c terreno la finca 23837 al gallo 270 del terreno 518 de Heredia a favor de Heredia, Numeros Castro y Juan y Juana Heredia, Numeros a 18 del gallo 200

Herogada la parcela 133 de 407.85 m/c terreno la finca 23837 al gallo 270 del terreno 518 de Heredia a favor de Heredia, Numeros Castro y Juan y Juana Heredia, Numeros a 18 del gallo 200

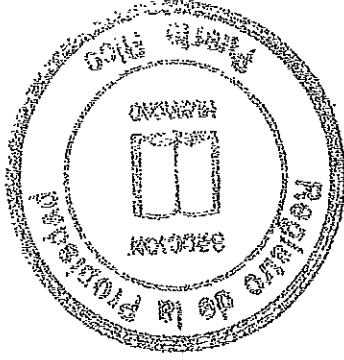
Herogada la parcela 133 de 407.85 m/c terreno la finca 23837 al gallo 270 del terreno 518 de Heredia a favor de Heredia, Numeros Castro y Juan y Juana Heredia, Numeros a 18 del gallo 200

Herogada la parcela 133 de 407.85 m/c terreno la finca 23837 al gallo 270 del terreno 518 de Heredia a favor de Heredia, Numeros Castro y Juan y Juana Heredia, Numeros a 18 del gallo 200



REGISTRO DE LA PROPIEDAD

170 de



| | |
|---|--|
| FINCA NO. 7343 | |
| Registrate esta finca la posesión # 114 con cabida de 1.2589 ^m la cota de la 35 del tomo 576 de Guimaraes, finca 29,098 a favor de Filomena de Jesus de Guimaraes. A. 25 de Junio de 1909. | |
| Ximilla I | |
| / | |

No. de
Cota
de la
finca

NOTAS MARGINALES

Registrate las fincas 130 y
 02 de 420.15^m y 1304 99^m fin-
 1304 las fincas # 3320 y
 23211 a los libros 100 y 105 de
 tomo 576 de Guimaraes a favor de
 Carlos Roberto Morales y Maria
 del Carmen Morales de Guimaraes.
 Guimaraes a 11 de
 de junio de 1909.

Registrate la finca # 69 de
 825.00 ^m2 poseída a favor
 la finca # 53138 al libro
 240 del tomo 509 de Guimaraes
 a favor de America Cruz
 Guimaraes, a 11 de junio de
 1909.

Registrador
[Signature]

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 CANDELERO ABAJO CARR. 906 KM 7.5
PARCELA # 65
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.

PARTE I

CARTA DE TRÁMITE 1

CONDICIONES CONTINGENTES Y LIMITANTES 2

DATOS SOBRESALIENTES 3

LOCALIZACION 4

PLANO PARCELA A ADQUIRIRSE 5

FOTOS DEL SUJETO 6-8

PARTE II

USUARIO DEL INFORME 9

PROPOSITO DE LA TASACION 9

FUNCION DE LA TASACION 9

FECHA DE EFECTIVIDAD 9

DERECHOS A VALORARSE 9

PERIODO DE MERCADO 9

PARTE III

DESCRIPCION LEGAL 10

DESCRIPCION FISICA DEL TERRENO 10

PARTE IV

| | |
|--------------------------------|-------|
| DEFINICION VALOR EN EL MERCADO | 11 |
| MEJOR USO | 12-13 |
| ALCANCE DE LA TASACION | 14 |
| ANALISIS DEL VECINDARIO | 15 |

PARTE V

| | |
|------------------------------------|-------|
| ENFOQUES DE VALORACION | 16-17 |
| VENTAS COMPARABLES | 18-20 |
| ANALISIS DE LAS VENTAS COMPARABLES | 21 |

PARTE VI

| | |
|---------------------------|-------|
| CONCLUSION FINAL | 22 |
| CERTIFICACION | 23 |
| CUALIFICACION DEL TASADOR | 24-28 |

27 de febrero de 2016

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

Asunto: Valor del Usufructo de una propiedad a ser adquirida por el municipio de Humacao localizado en el Bo. Candelero Abajo Parcela # 65 del municipio de Humacao, Puerto Rico.

Señores:

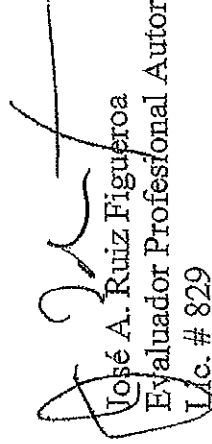
Correspondiendo a la encomienda de estimar el valor en el mercado de la propiedad en referencia, procedí a realizar la debida inspección de la misma y de su vecindario inmediato. Luego de un cuidadoso estudio de todos los factores que afectan el valor en el mercado de las Bienes Raíces y de analizar toda la información disponible, he llegado a la conclusión que al día 23 de febrero de 2016, el valor en el mercado del Usufructo a favor de La Iglesia Movimiento Defensores De La Fe Cristiana, Inc. es de:

Valor del Usufructo \$1,700.00

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 del 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

USUFRUCTUARIO : IGLESIA MOVIMIENTO
DEFENSORES DE LA FE
CRISTIANA, INC.

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

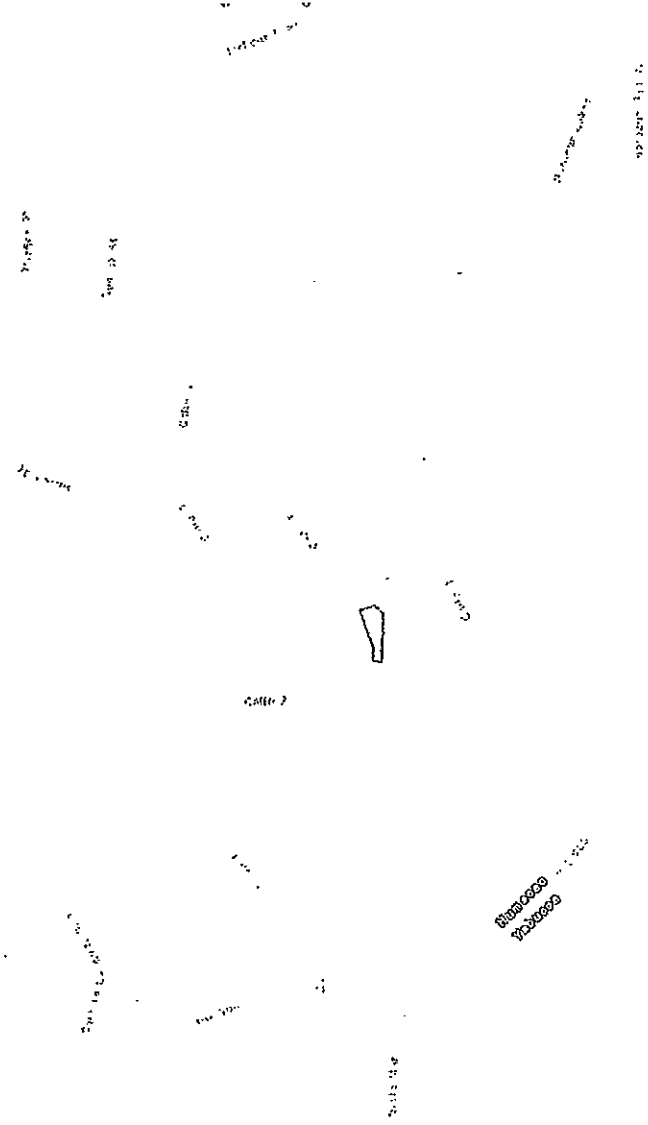
TIPO DE PROPIEDAD : SOLAR DE USO RESIDENCIAL
CON UNA CABIDA DE 963.0719 MC
IGUAL A 0.2450 CUERDAS DE
TERRENO. DE ESTA PARCELA EL
MUNICIPIO DE HUMACAO VA A
AQUIRIR PARA SERVIDUMBRE
176.4726 MC COMO PARTE
DEL PROYECTO DEL SISTEMA
SANITARIO DE LAS PARCELAS
MARTINEZ

FECHA DEL INFORME : 27 DE FEBRERO DE 2016

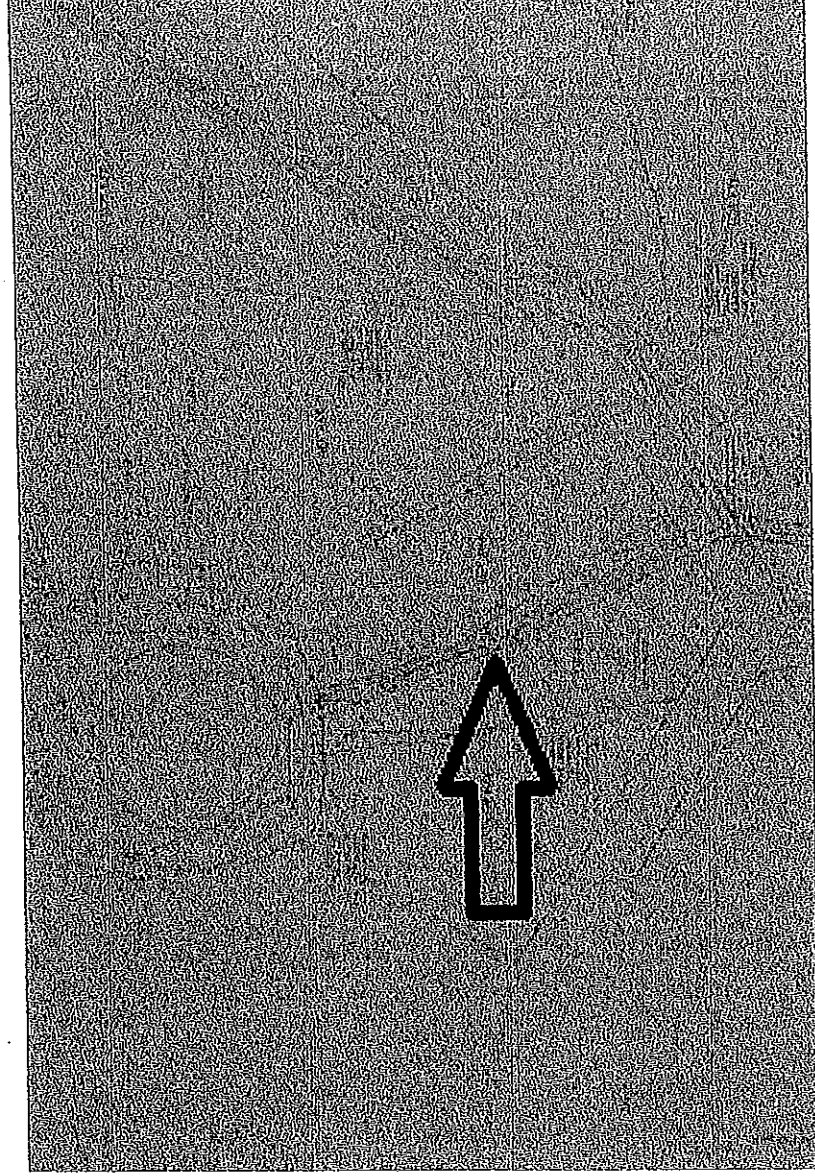
FECHA DE EFECTIVIDAD : 23 DE FEBRERO DE 2016

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

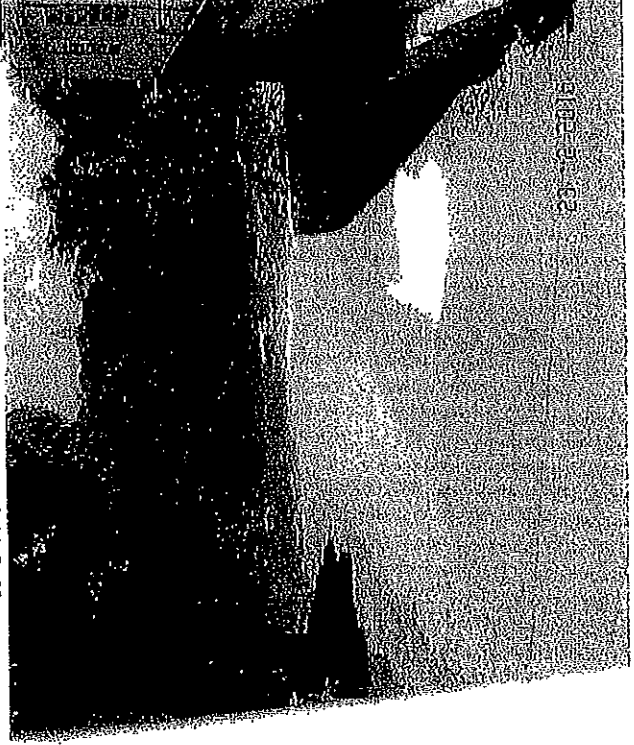
MAPA LOCALIZACION



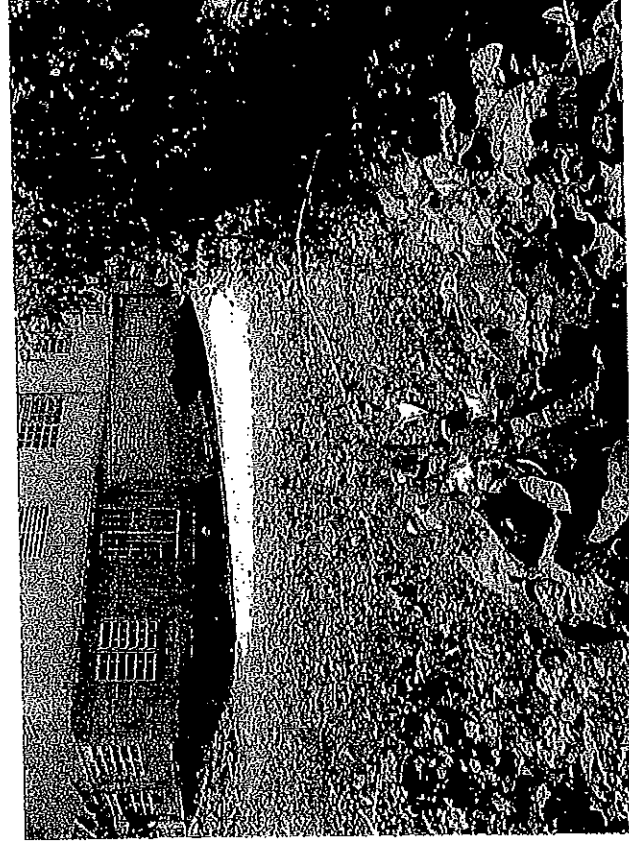
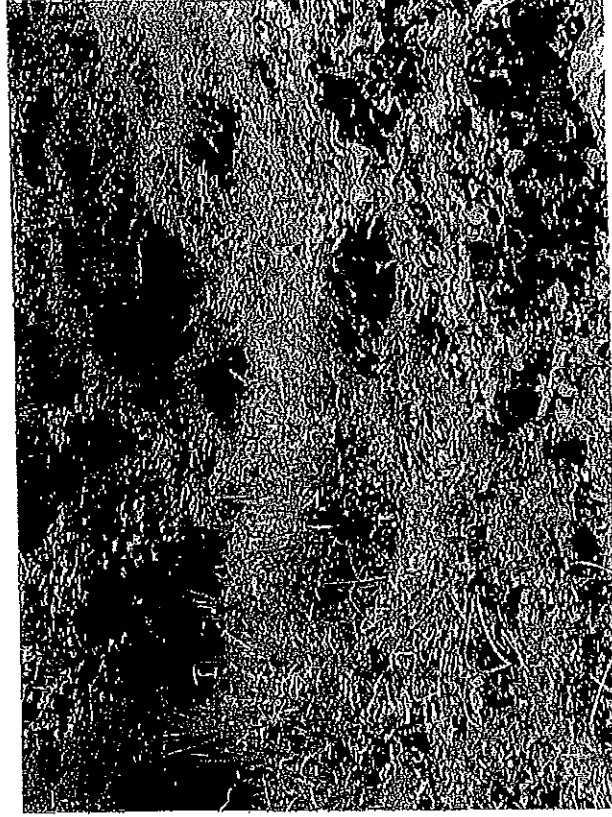
PARCELA A SER ADQUIRIDA



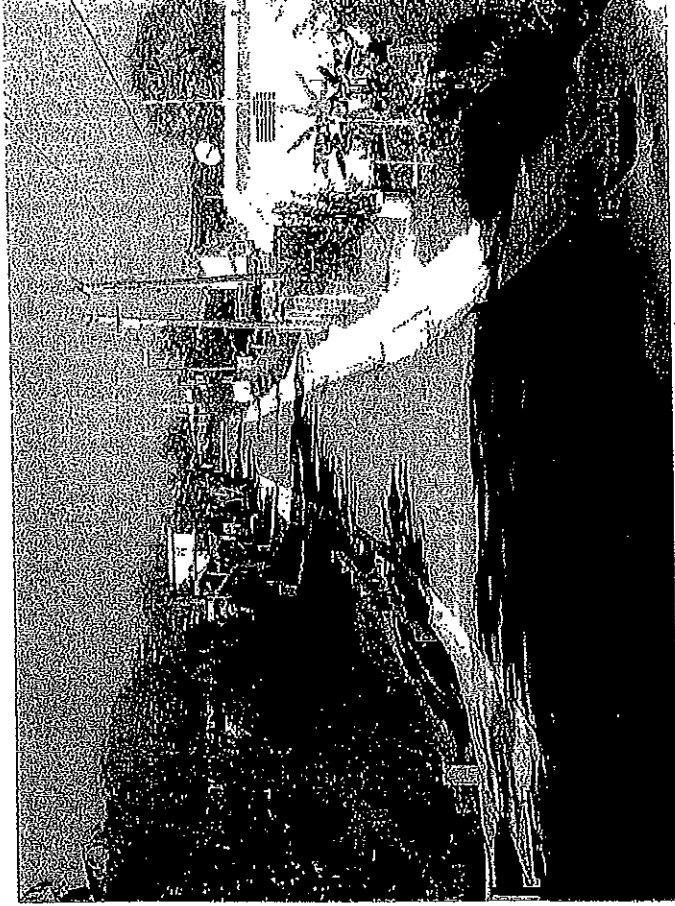
FOTOS DEL SUJETO



FOTOS DEL SUJETO



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 176.4720 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 para compensar a la usufructuaria 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 23 de febrero de 2016, fecha en que se inspecciono la propiedad.

DERECHOS A VALORARSE

Standards rules 2-2(b) iv

Este informe contempla el valor, del uso y disfrute de la propiedad por parte de la Iglesia Movimiento Defensores de la Fe Cristiana Inc.

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

No disponible

DESCRIPCION FISICA DEL TERRENO



Ubicación: 354-031-598-07
Código: X 35512 3525, 71 22732 2161
CANTON: 354-031-598-07
(Lat: 18.08108282, Lon: -85.1041300)
Ver: Google | Yahoo

Área Superf. m.c.: 353.0719
Municipio: Humaco
Cantón: Cantón Abajo
Características Ambientales:

Zona Inhabilitada: X
Parcel Inundables: 73000-18163
Riesgo: X
Suelo Geológico: T85 (90.1%) , Cdc2 (9.9%)
Calificación Ambiental: 5.5/10
Calificación del predio en proceso, favor de referirse al mapa de calificación y clasificación.

Clasificación: Vigencia:
Categoría: Criterios del predio en proceso, favor de referirse al mapa de calificación y clasificación.

Manejo de Contaminación: Humaco X
Estado Inmueble: Inhabilitado
Escala Histórica: Inhabilitado
Ejido Agrario:

Reglamento Aplicable: Zonas de Interés Turístico Incorporado en Reglamentos Cantones

Vigencia de Contrato de: 04/05/2003
Categoría: Inhabilitado
Estatus FOT: Inhabilitado como con Interés V
Uso Habiente (en proceso de Habilitación):

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.
Nota: El 30% de la parcela es llano y semi llano, el otro 70% es riscosa no tiene otro uso que no sea la siembra de productos agrícolas o la crianza de algunos animales domésticos para uso personal.

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 y agrícola.

**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 la parcela. 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

B0. Buena Vista Arriba Carr. 906
Humacao, PR

Fecha de Venta 27/6/2013
Cubida 710.0841 metros cuadrados
Precio de venta \$16,000.00
Valor del terreno \$16,000.00 igual a \$22.53 x mc
Vende Luis Raúl Figueroa
Compra Ezequiel Báez Márquez
Datos Registrales Tomo 000, Folio 525 móvil, Finca 23865



Ubicación 310-011-761-06
Código 310-011-761-06
Contratador Fides
C. 25.502.1211 y 231515557
C.R. 18.1179483, Lote 4548104539,
Vial-Rosado I, Fides
Area Terreno (m²) 707.5033
Frontalidad Humacao
5 mts
Sistema Vial
Categoría Suburbano
Zona Industrial X
Rural Ruralidad 7000000000
Platón
Estado Civil Soltero
Teléfono (través de móvil) 707-5033
Calificación Clasificación
Clasificación Clasificación del proceso, lugar de realización de mapa de Calificación
Verifica
Clasificación Clasificación del proceso, lugar de realización de mapa de Calificación
Verifica
Ramos de Calificación Humacao I
Código Suburbano 01000000
Zona Residencial
Tipo de terreno 5000000000
Reglamento Aplicable Reglamento POT Humacao
Fecha de Orden 05-19-2008

COMPARABLE NUMERO 3

Bo. Candeleiro Arriba Carr. # 3 Km 88.7
Humacao, PR

Fecha de Venta 17/5/2011
Cabida 759.0298 metros cuadrados
Precio de venta \$12,000.00
Valor del terreno \$12,000.00 igual a \$15.81 x mc
Vende Pablo de León Rodríguez
Compra Fernando Cruz Soto
Datos Registrales Tomo 446, Folio 78, Finca 20098



Ubicación 329-077-004-55
Censo 3 35915-8506-4 239705.527
Coordenadas (WGS 84) Lat: 18.10081854 Lon: -55.8896818
Elevación (m.s.n.m.) 77.5093
Municipio Humacao
Zona Candeleiro Arriba
Categorías Ambiente
Evaluación de Impacto Ambiental
Panel Inmuebles 72005C18091
Escriba
Evaluación TSE (Eje Prevalido Suelo (com))
Cálculo y Clasificación de Suelo
Clasificación Clasificación del terreno en proceso, favor de referir al mapa de calificación
Calificación Clasificación del terreno en proceso, favor de referir al mapa de calificación vigente
Mapas de Calificación Humacao
Cuentas Sobrepuestas Municipalidad
Zona Planificada
Evaluación
Reglamento aplicable Reglamento POT Humacao
Fecha de Cambio de 01/08/2008

TABLA DE AJUSTE

| DESCRIPCION | | COMPARABLE 1 | | COMPARABLE 2 | | COMPARABLE 3 | |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|----------------|------------------------------------|----------------|-------------------------------|----------------|
| Dirección: Bo. Candelero, Parc. #88 | | Bo. Buena Vista, Arriba Carr. 906 | | Bo. Anton, Ruiz Carr. 927, Km. 1.0 | | Bo. Candelero, Arriba Carr. 9 | |
| Humacao, P.R. | | Humacao, P.R. | | Humacao, P.R. | | Km. 08.7, Humacao, P.R. | |
| Cobertura | | 15,000.00 | | 20,000.00 | | 15,000.00 | |
| Unitario x MQ | | \$ 22.53 | \$ 15,000.00 | \$ 18.77 | \$ 20,000.00 | \$ 15.81 | \$ 12,000.00 |
| Fuente de los datos | | Puerto Rico e Comp. Data | | Puerto Rico e Comp. Data | | Puerto Rico e Comp. Data | |
| AJUSTES | DESCRIPCION | DESCRIPCION | AJ. +/- | DESCRIPCION | AJ. +/- | DESCRIPCION | AJ. +/- |
| Fecha | | 27/6/2013 | | 1/3/2013 | | 17/5/2011 | |
| Localización | Regular | Igual | 1.00 | Igual | 1.00 | Igual | 1.00 |
| Cabida en mc | 983.07 | 710.08 | 1.00 | 1,065.660 | 1.00 | 759.030 | 1.00 |
| Acceso | Regular | Regular | 1.00 | Igual | 1.00 | Igual | 1.00 |
| Topografía | 30% semi-llana | Llana | 1.00 | Llana | 1.00 | llano | 1.00 |
| | 70% riscosa | | 0.60 | | 0.60 | | 0.60 |
| Condición | Regular | Regular | 1.00 | Regular | 1.00 | | 1.00 |
| Zonificación | R-1 | R-1 | | AD | | AD | |
| Núm. Catastro | 354-031-598-07 | 330-011-761-08 | | 255-073-248-38 | | 329-077-004-55 | |
| Ajustes netos | | | \$ 0.60 | | \$ 0.60 | | \$ 0.60 |
| | | | | | 0 | | |
| Valor ajustado | | | \$ 13.52 | | \$ 11.26 | | \$ 9.49 |
| Valor del Sujeto | | | \$ 13,020.27 | | \$ 10,844.79 | | 9,135.50 |
| | | Average | \$ 11.42 | Median | 11.26 | | |

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 \$13.52 a \$9.49. Considero un unitario por metro cuadrado para el sujeto de \$12.00. Utilizo ventas comparables acurridas hace más de un año por falta de información de ventas recientes.

Computo del valor del usufructo de la parcela a ser adquirida

| | |
|------------------------|-------------|
| Cabida mc | 176.47 |
| Unitario | 12.00 |
| Valor en pleno dominio | 2,117.66 |
| | 80% |
| Valor del usufructo | \$ 1,694.13 |

VALOR DEL USUFRUCTO REDONDEADO A \$ 1,700.00

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 Valor del Usufructo.

El valor del Usufructo es de:

Valor del Usufructo \$1,700.00

CERTIFICACION

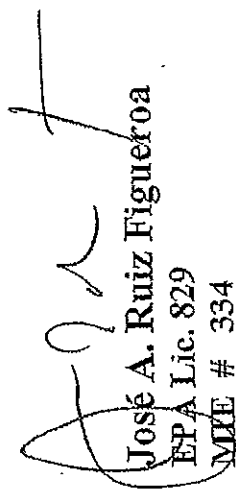
Yo José A. Ruiz Figueroa, certifico que personalmente inspeccioné la propiedad objeto de valoración. Según mi mejor saber y entender, los hechos expresados en este informe y las conclusiones que de ellos emanan son correctos y quedan condicionados solo por las presunciones y circunstancias detalladas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

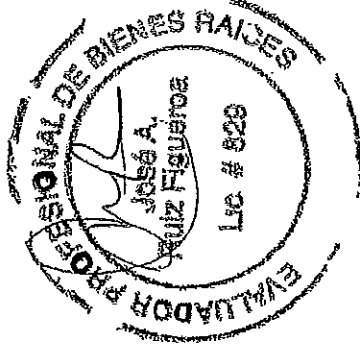
Certifico que no existe interés o perjuicio a favor o en contra de las partes en él concernidas.

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 27 de febrero 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 Opinión – 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
Derecho de servidumbre*



*Localizada en
**Parcela 67, Calle 2
Comunidad Martínez
Barrio Candelero 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

23 de Mayo de 2016

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

Re: Estimar el valor de un derecho de servidumbre que discurre por un solar en derecho de propiedad en Usufructo, localizado en el barrio Candelero Abajo, Humacao Puerto Rico

Honorable Alcalde:

Según su requerimiento procedí a inspeccionar la propiedad residencial localizada en la parcela 67, calle 2, comunidad Martínez, 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:

DOS MIL CIEN DOLARES

\$2,100.0

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

Cordialmente,



Eduardo Robles Carrillo

RESUMEN DE DATOS SOBRE SALIENTES

Propiedad : Franja de terreno con una cabida estimada en 155.0577 metros cuadrados, es parte de la parcela numero 67 con cabida de 618.63 metros cuadrados, calle 2, Comunidad Martínez, barrio Candelero Debajo del término municipal de Humacao, Puerto Rico

Propietarios :

A-Terreno : Departamento de la Vivienda

B-Estructura : Sra. Migdalia Castro Matinez

Localización

: Número 67, Comunidad Parcelas Martínez, Barrio Candelero Abajo, del término municipal de Humacao Puerto Rico.

Núm. Catastro : 354-031-598-01

Cabida del predio : 618.63 metros cuadrados

Cabida de la servidumbre : 155.0577 metros cuadrados

Zonificación : SU (RT-2) Residencial turístico dos

Acceso : Acceso a es por la Calle 2 de comunidad Martínez

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 policiaca, bomberos, servicio postal y otros discurren frente al solar.

Suelos y Condición : Los suelos aparentan ser de buen drenaje y no susceptible a

de Inundación : 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 esta en uso institucional (Iglesia)

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

Valor de la Propiedad : \$2,100.00

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 de servidumbre, localizada Número 67, Comunidad Parcelas Martínez, 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 derecho de servidumbre para uso público.

Derecho a valorarse;

La propiedad se está valorando en un derecho de servidumbre; 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 evaluación resumido como formato del informe narrativo.

Identificación de la propiedad:

La propiedad valorándose es una franja de terreno de 155.0577 metros cuadrados, que serán adquirido en un derecho de servidumbre, ésta franja es parte de una parcela de 618.63 metros cuadrados con mejor uso residencial. La parcela dominante es de configuración irregular, con topografía semi-llana a nivel de carretera, el mejor uso es residencial.

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 fundo sirviente en favor de las necesidades de otro llamado fundo 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 en una franja de terreno de 155.0577 metros cuadrados en un derecho de servidumbre, la propiedad dominante tiene una cabida de 618.63 metros cuadrados con un mejor uso residencial. El procedimiento consiste en valorar el solar dominante (como vacante), del mismo obtenemos un valor unitario por metro cuadrados para determinar el valor del área de servidumbre.

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

La servidumbre objeto de este estudio está localizada en Calle 2, parcela 67, comunidad Martínez, barrio Candelero Abajo, en el municipio de Humacao, ocupa un área de 155.0577. El predio de servidumbre (el cual no tiene vida propia) es parte de una parcela de 618.63 metros cuadrados con una estructura de uso residencial), el predio dominante tiene un mejor uso residencial. Su topografía va de semillana a nivel de carretera y su drenaje es adecuado.

Descripción del área de servidumbre número uno (1)

---Rústica: 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 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 trescientos cuarenta y tres (7,343) del registro de la propiedad Humacao, inscripción decimoctava (1ra). Con número de catastro 354-031-598-01-000.

Descripción de la parcela núm. 67

“Rustica” Parcela de terreno localizada en el Barrio Candeleiro Abajo de Humacao, Puerto Rico, identificado en el plano de Subdivisión de la Comunidad Rural “Candeleiro Abajo” del término municipal de Humacao, Puerto Rico, con el número 67, con una cabida superficial de seiscientos dieciocho punto sesenta y tres metros cuadrado (618.63 m/c); En linde por el Nortr con la quebrada, por el Sur con la Parcela Núm. 71, Por el Este, la quebrada; y por el Oeste con la calle Núm. 2 de la comunidad, con número de catastro 354-031-598-01.

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 definir 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 en derecho de servidumbre como parte del todo (predio dominante).

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 2 de la comunidad Parcelas Martínez.

Forma

El predio tiene una configuración irregular parecido a un trapecio.

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 (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 al Departamento de Vivienda Estatal, la estructura pertenece a Sra. Migdalia Castro Martínez.

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 **añadirás** 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 bravío"



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

Gentilicio

Humacaños

[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.

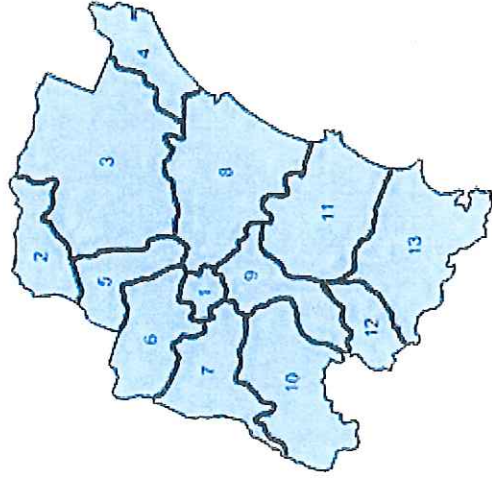
Para 1722 llegó a sus playas un grupo de emigrantes de las Islas Canarias, fundaron un pequeño poblado que bautizaron *San Luis del Príncipe de la Rivera de Jumacao*, en honor al príncipe Luis y al Cacique Jumacao o Macao, señor de estas tierras antes de la colonización.

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 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 Ramirez Navarro | (1721-1724) |
| Andrés Borrallo | (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) |
| 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 Marquety | (1836-1838) |

| | |
|---|-------------|
| Salvador Pérez | (1838-1840) |
| Marín 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 Buset | (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 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, Bañeario 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 Mandy, 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 Berrios | Elemental | Si | 787-850-1165 |
| Carmen Pilar Santos | Elemental | Si | 787-852-2065 |
| Dr. Victor Rincón | Elemental | Si | 787-850-3015 |
| Adrian 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 | 787-850-5588 |
| Pepita López | Elemental | No | |
| Rufino Yigo | 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 Isem 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 Palms 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 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

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 periodo 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 periodo 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 mejora 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 mejora 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 continúa 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 periodo 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, 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 Comunidad Parcelas Martínez, 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 compra 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 | : | 18.77por 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 |



Copsulta

< OPTIONS Results

Number of features found: 8

255-053-476-97

Persona de Interés: 255-000-007-79

Dirección: 255-053-476-97

Registro: 255-053-476-97-000

Municipio: HUMACAO

Dueño: PARIS RIVERA EDGARDO

Propiedad Física: BO MAMBICHE

Características del Terreno: PO BOX 8897 HUMACAO P R 00792

Superficie: 3,642

Superficie en metros: 4,057.73

VALORES

Terreno: 390.00

Estructura: 0.00

Maquinaria: 0.00

Valor Total: 390.00

Exención: 0.00

Exoneración: 0.00

Sujeto a contribución: 390.00

REGISTRO

Tomo: 136

Folio: 115

Valor: 20,000.00

Fecha de venta: July 19, 2013

Vendedor: PARIS RIVERA EDGARDO

Comprador: PARIS MELENDEZ ED.

Libro: 4156

Escritura #: 39

[Zoom In](#)

Catastro: 255-053-476-97

Version Beta (sugerencias y reporte alvarez_o@ip.dr.gov)

[Version anterior](#)

- En proceso: manejar varios district

Ubicación

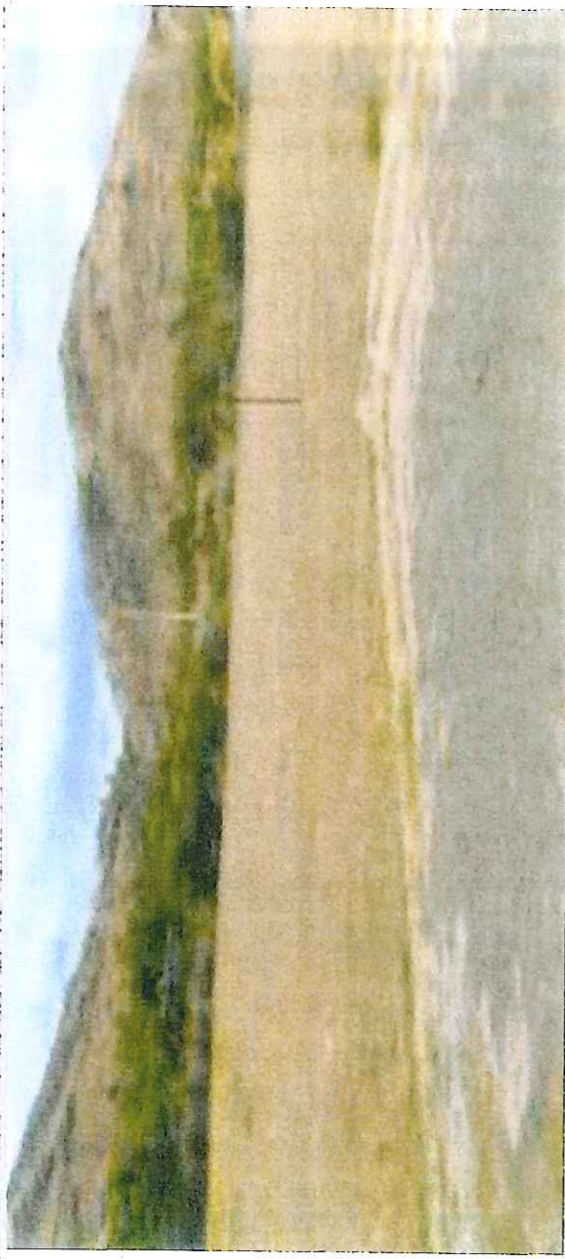
Catastro **255-053-476-97**

Coordenadas Nad83 x: 267109.6315, y: 240597.6405
(Lat: 18.19908207, Lon: -65.79893489)

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

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 |



Consultas

Number of features found: 1

| Options | Results |
|--|---------|
| 205-031-149-07 | |
| Parcela de finca: 205-031-149-07 | |
| Parcela: 205-031-149-07 | |
| Catastro: 205-031-149-07-000 | |
| Municipio: CEIBA | |
| Propietario: DIPINI CACERES HECTOR | |
| Superficie: M | |
| Dirección Física: 93 COMH RIO ABAJO | |
| Dirección Postal: HCI BOX 4330 NAGUABO | |
| Código Postal: PR 00718 | |
| Código: 715.05 | |

APPLY

VALORES

Terreno: 275.00
 Estructura: 1,942.00
 Maquinaria: 0.00
 Valor Total: 2,218.00
 Exoneración: 0.00
 Sujeto a contribución: 2,218.00

REGIS-FNO

Tomo: 165
 Folio: 100
 Valor: 30,000.00
 Fecha de venta: August 29, 2013
 Vendedor: ACOSTA DE LEON G
 Comprador: DIPINI CACERES H
 Finca: 10437
 Escribano: 99

Zoom to

205-031-149-07

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 NAGUABO 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 \$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

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

| | |
|--------------------|--|
| Ubicación | 205-031-149-07 |
| Catastro | |
| 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 | Rio 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 |
| 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

Manzana de parcelas
Parcela: 226-061-107-98
Parcela: 226-061-532-01
Calle: 226-061-532-01-000

Municipio: GURABO
Cuerpo: ROLDAN GONZALEZ MARI
A E

Dirección Parcela: KM.HM 2.1 CARR 931 BO
NAVARRO

Municipio Parcela: PO BOX 193981 SAN JUA
N PR 00919-3981

Coordenadas: 746.6

(1 of 3)

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
Finca: 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



UBICACION MUNICIPAL

- En proceso: manejar varios distritos sot

| | |
|-----------------------------|--|
| Ubicación | 226-061-532-01 |
| Catastro | x: 246249.1349, y: 243645.2346 (Lat: 18.22716525, Lon: -65.99606466) Ver: Google Yahoo |
| Coordenadas Nad83 | |
| Area Aprox. (m.c.) | 715.5733 |
| Municipio | Gurabo |
| Barrio | Navarro |
| Características Ambientales | |
| Zona Inundabilidad | X |

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 |



| VALORES | |
|------------------------|--------|
| Terreno: | 301.00 |
| Estructura: | 0.00 |
| Maquinaría: | 0.00 |
| Valor Total: | 301.00 |
| Exención: | 0.00 |
| Exoneración: | 0.00 |
| Sujeto a contribución: | 301.00 |

| REGISTRO | |
|-----------------|--------------------|
| Tomo: | 446 |
| Folio: | 70 |
| Valor: | 12,000.00 |
| Fecha de Vales: | August 6, 2013 |
| Vendedor: | CRUZ SOTO FERNANDO |
| Comprador: | CRUZ DIAZ SANDALIO |
| Acta: | 20089 |
| Exhibición: | 20 |

Zoom to

Catastro: 329-077-004-55



Versión Beta (sugerencias y reporte de error alvarez_o@ip.pr.gov)
Versión anterior

- En proceso: manejar varios distritos sobre

| | |
|---------------------------|---|
| Ubicación | 329-077-004-55 |
| Catastro | x: 263215.8014, y: 229708.8344 (Lat: 18.10081854, Lon: -65.83608118) Ver: Google Yahoo |
| Area Aprox. (m.c.) | 733.8067 |
| Municipio | Humacao |
| Barrio | Candelero Arriba |

Venta Num. 5

| | | |
|-----------------------------|---|---|
| Vendedor | : | Ingríd Beatriz González |
| 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 MARIA ACOSTA MALDONADO sobre la finca número 18395 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 distritos

| | |
|----------------------------|--|
| Ubicación | 330-032-008-03 |
| Catastro | x: 266982.3245, y: 231073.4151 (Lat: 18.11303591, Lon: -65.80044951) Ver: Google Yahoo |
| Coordenadas Nad83 | 1086.3488 |
| Area Aprox. (m.c.) | Humacao |
| Municipio | Buena Vista |
| Barrio | Características Ambientales |
| Zona Inundabilidad | X |
| 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 Rio 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 Candélero 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 requirieron 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 cualitativos. 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 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 | \$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 |
| Inundabilidad | 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 fluctúan 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 en servidumbre

Área servidumbre (155.0577 m. c.) @ \$17.00 = \$2,635

Ajustado a= \$2,600

Derecho del Usufructo

*Según información suministrada por el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM), el valor de (nada propiedad) para los municipios es de un veinte por ciento, restando un ochenta por ciento para los tenedores del derecho de Usufructo.

155.0577 Metros Cuadrados x \$17.00 x 0.80 = \$2,109

Ajustado a \$2,100

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 derecho de servidumbre estimado para el Usufructuario al 9 de mayo del 2,016 es de \$2,100.00.



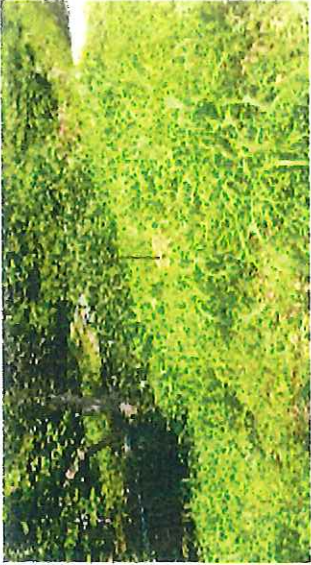
Eduardo Robles Carrillo
Evaluador Autorizado Lic. #671
Certificación General #167

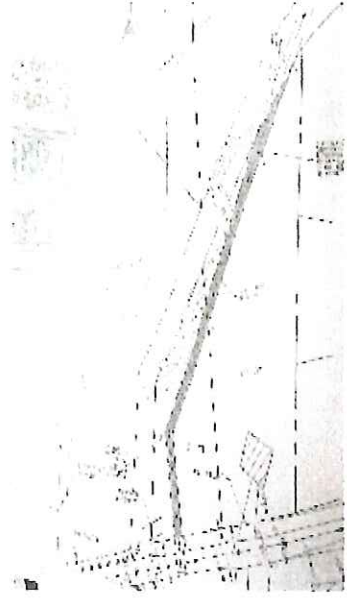
ANEJO



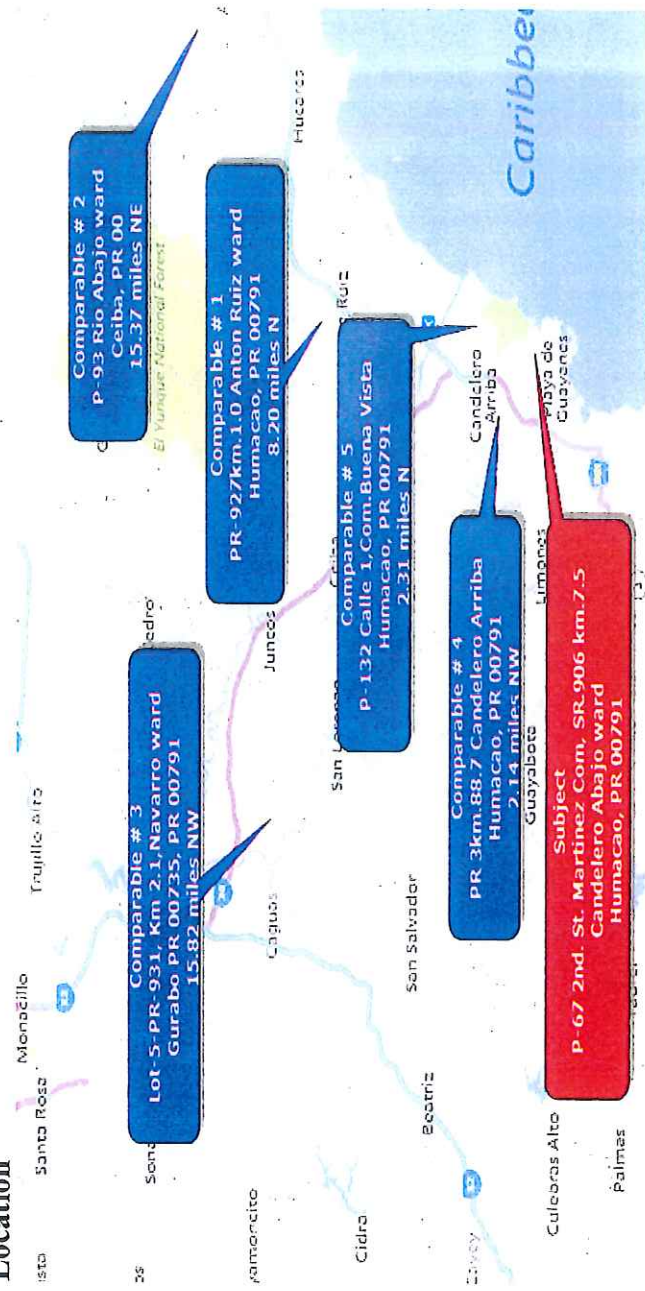
MUNICIPIO DE HAMACAO
FOTOS DE LA PROPIEDAD


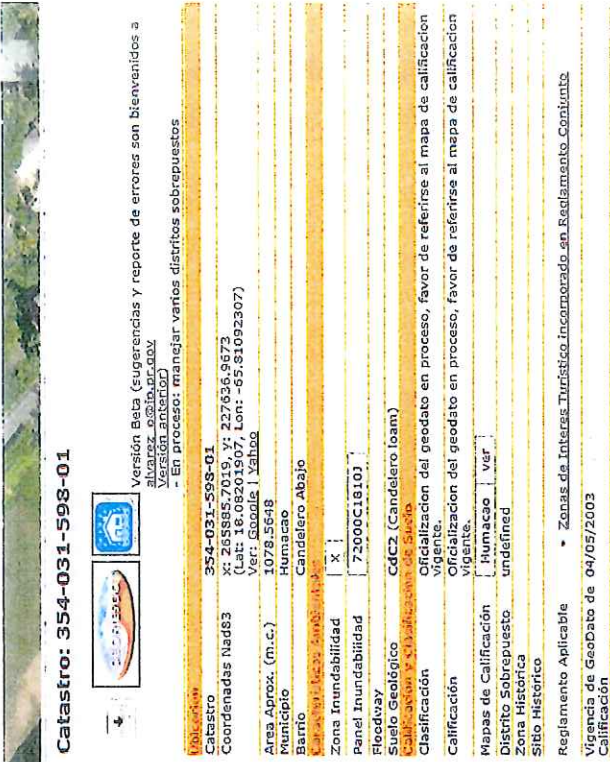








Location



Catastro: 354-031-598-01

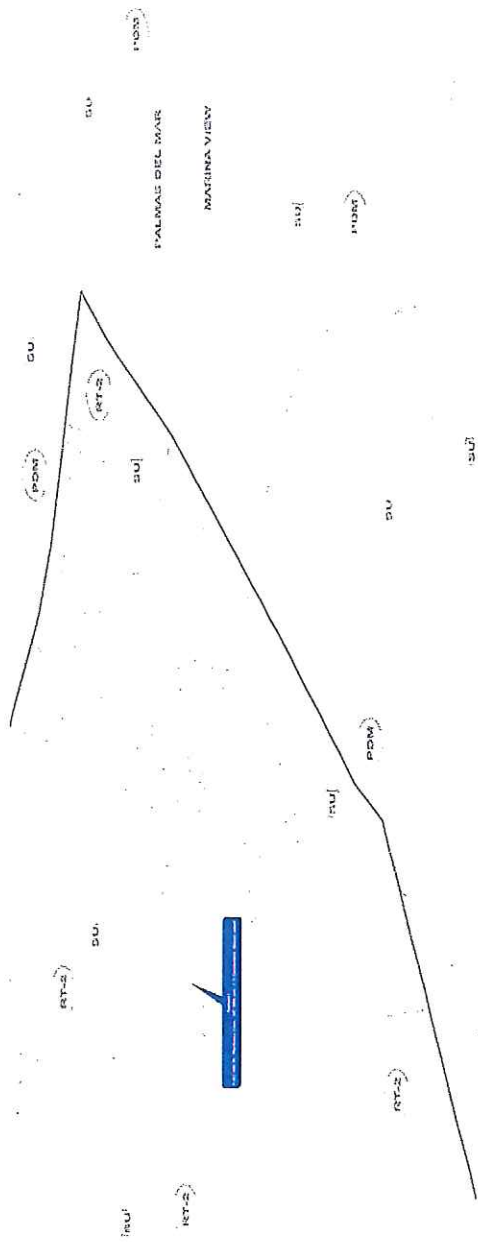



Version Beta (sugerencias y reporte de errores son bienvenidos a alvarez_@bto.gov.do)
 Version anterior
 - En proceso: manejar varios distritos sobrepuestos

| | |
|--|--|
| Publicación | 354-031-598-01 |
| Catastro | X: 285586; Y: 7019; Z: 227636,9873 |
| Coordenadas Nad83 | WGS 1984 UTM Zone 18Q Ver: Google Yahoo |
| Area Aprox. (m.c.) | 1078,5648 |
| Municipio | Humacao |
| Barrio | Candelero Abajo |
| Zona Inundabilidad | X |
| Panel Inundabilidad | 72000C1610J |
| Floodway | |
| Suelo Geológico | CDC2 (Candelero loam) |
| Calificación y Clasificación de Suelo | |
| Clasificación | 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 var |
| Distrito Sobrepuesto | undefined |
| Zona Histórica | |
| Sitio Histórico | |
| Reglamento Aplicable | |
| Vigencia de Geodato de | 04/05/2003 |
| Calificación | |

* Zonas de Interés Turístico Incorporado en Reclamo Comunitario

DE ZONIFICACION



REVISAR EN LOS MAPAS SEGALES DE LA JUNTA DE PLANIFICACION DE PUERTO RICO

APROBADO POR EL GOBIERNO MUNICIPAL DE DEDICACION

10/3/07
FECHA
[Signature]
10/11/07
FECHA

CERTIFICACION
ADOPTADO POR LA JUNTA DE PLANIFICACION DE PUERTO RICO

[Signature]
29 OCT 2007
10 FEB 2008
FECHA

LEYENDA Y SIMBOLOGIA

- URBAN USE
- AGRICULTURAL USE
- FOREST USE
- INDUSTRIAL USE
- RESIDENTIAL USE

- CG COMERCIO TURISTICO
- C COLEGIO
- CGA COLEGIO OPTATIVO
- CGS COLEGIO SELECTIVO
- H INDUSTRIAL
- IA INDUSTRIAL VINCULADO
- IAA INDUSTRIAL VINCULADO AL AEROPUERTO
- IAE INDUSTRIAL VINCULADO AL ESTACIONAMIENTO
- IAI INDUSTRIAL VINCULADO AL INCREMENTO DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA
- IAJ INDUSTRIAL VINCULADO AL TURISMO
- IAK INDUSTRIAL VINCULADO AL USO DE LA TIERRA
- IAE ESTACIONAMIENTO
- IAI INCREMENTO DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA
- IAJ TURISMO
- IAK USO DE LA TIERRA

- IA RESIDENTIAL
- IAA RESIDENTIAL
- IAB RESIDENTIAL
- IAE RESIDENTIAL
- IAF RESIDENTIAL
- IAH RESIDENTIAL
- IAI RESIDENTIAL
- IAJ RESIDENTIAL
- IAK RESIDENTIAL
- IAL RESIDENTIAL
- IAM RESIDENTIAL
- IAN RESIDENTIAL
- IAO RESIDENTIAL
- IAA RESIDENTIAL
- IAB RESIDENTIAL
- IAE RESIDENTIAL
- IAF RESIDENTIAL
- IAH RESIDENTIAL
- IAI RESIDENTIAL
- IAJ RESIDENTIAL
- IAK RESIDENTIAL
- IAL RESIDENTIAL
- IAM RESIDENTIAL
- IAN RESIDENTIAL
- IAO RESIDENTIAL

MAPA DE CALIFICACION DEL TERRITORIO - GOBIERNO MUNICIPAL

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 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

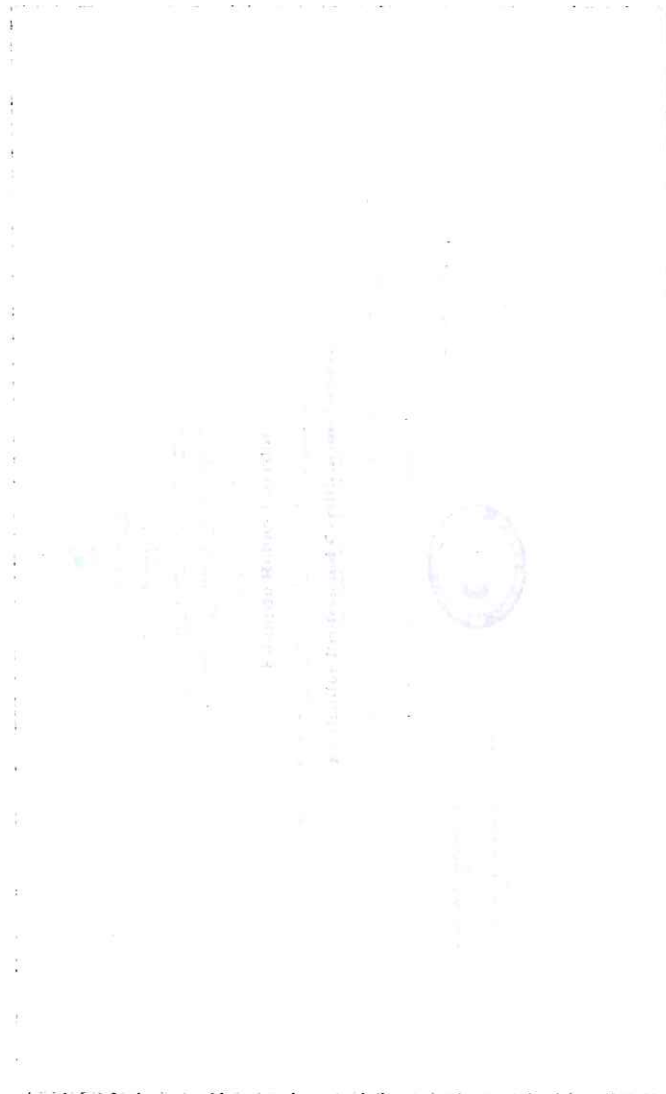
State Certified General Real Estate Appraiser
 State License No. 671EPA
 Certificate No. 167CG
 Examination Board, State Department

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 | |



Revisado
en San José, Costa Rica
en 10 de Julio de 2012

GOBIERNO DE COSTA RICA
 DEPARTAMENTO DE ESTADOS
 Department of State
 Secretaría Auxiliar de Justicia Examinadora
 Assistant Secretary of State for the Judiciary
 Tribunal Examinador de Examinadores Profesionales de Bienes Raíces
 The Examiners' Board of Real Estate Examiners
 en la presente certifica que
 hereby certifies that

Eduardo Robles Carrillo

por haber cumplido con los requisitos de Ley en sus asuntos
 in all respects of this nature as
 required by the regulations of the Law governing the
Evaluador Profesional Licencia Estatal
State Certified Professional Appraiser

(Cada vez que se otorga esta propiedad, se debe hacer un registro de la propiedad en el registro de la propiedad)
 (Whenever this license is granted, it must be registered in the professional register of the State)

En San José, Puerto Rico, hoy día 10 de Julio de 2012
 in San José, Puerto Rico, on July 10, 2012

67111PA
 10 de Julio de 2012

Eduardo Robles Carrillo
 Secretario Auxiliar de Justicia Examinadora

RENOVACIÓN APROBADA: 23 de febrero, 2016
RENEWAL APPROVED ON: February 23, 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
He/she certifies that

Eduardo Robles Carrillo

por haber cumplido todos los requisitos de Ley, ha sido inscrito en el Registro de esta junta como

Evaluador Profesional Autorizado Licencia Estatal

State Licensed Professional Appraiser

(Para existir todo tipo de propiedad, Gobierno Estatal, y/o Municipal donde no exista un Interés Federat)

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.

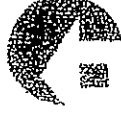
En San Juan, Puerto Rico, hoy 01 de junio de 2016
In San Juan, Puerto Rico, on June 01, 2016.



Número de Certificado: 67LEPA
Certificate Number

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

Eduardo Robles Carrillo
Presidente
(State President)
Eduardo Robles Carrillo
Secretario Auxiliar
Assistant Secretary

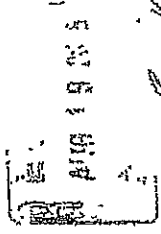


DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

ADMINISTRACIÓN DE DESARROLLO Y MEJORAS DE VIVIENDA

10 de agosto de 2005

Ing. Juan H. Vázquez
Iglesia, Vázquez & Asociados
P.O. Box 9024070
San Juan, Puerto Rico 00902-4070



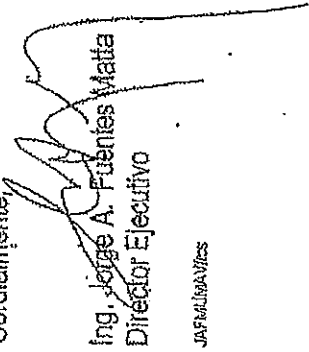
Re: Sistema Sanitario
Comunidad Cangrejos y
Buena Vista de Humacao

Rec: Kennedy CD

Estimado Ingeniero Vázquez:

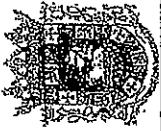
Luego de evaluar su comunicación del 28 de Julio de 2005, los planos y foto aérea, endosamos el proyecto de referencia, por lo cual se autoriza la entrada y ocupación de los predios afectados en aquellos casos en que ADMV retiene aún la titularidad como calles y parcelas cuyos títulos nos han sido otorgados por la agencia.

Cordialmente,


Ing. Jorge A. Fuentes Matia
Director Ejecutivo

JAF/fcl/bav/tes

Avenida Barbosa 606, Edificio Juan C. Cordero, Río Piedras, PR • P O Box 21365 San Juan, PR 00928-1365
Tel. (787) 274-2525



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE
PUERTO RICO

Departamento de la Vivienda

* Carta autorizando a entrar a propiedades *

21 de mayo de 2014

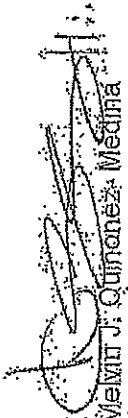
Ing. Edgardo L. Ortiz Ortiz
Ayudante Especial
Oficina de Gerencia de Proyectos
Municipio de Humacao.

**RE: Sistema Sanitarios,
Comunidad Cangrejos y
Buena Vista de Humacao**

Estimado Ingeniero Ortiz:

Luego de evaluar su comunicación del 7 de mayo de 2014 y la copia de los planos, en los mismos el proyecto de referencia, por lo cual se autoriza la entrada y ocupación de los predios afectados en aquellos casos en que el Departamento de Vivienda tiene aún la titularidad como calles y parcelas cuyos títulos no han sido otorgados por la Agencia.

Cordialmente,


Melvin J. Quinones Medina
Secretario Auxiliar
Secretaría de Gerencia y Desarrollo
de Proyectos de Vivienda

Cd. Rafael E. Mejías
Región Humacao

MCM/tpj

HT-2014-020

Avenida Barbosa, 606, Edificio Juan C. Cordaro, Río Piedras PR
PO Box 21355, San Juan, PR 00928-1365
Teléfono (787) 274-2527
www.vivienda.pr.gov



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
Estado Libre Asociado de Puerto Rico

7 de julio de 2016

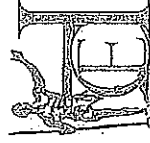
Arq. Alberto Lastra Power
Secretario
Departamento de la Vivienda
PO Box 21365
San Juan, PR 00928-1365

Estimado Secretario:

El Municipio Autónomo de Humacao está construyendo un proyecto de alcantarillado sanitario en la comunidad especial Parcelas Martínez del barrio Candelero de Humacao. Esto se ha hecho mediante la debida coordinación con la División de Comunidades Especiales.

La Oficina de Gerencia 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*, aprobó en junio de 2012 el proyecto y por ende la adquisición de las propiedades necesarias, para la construcción de la referida obra pública. La obra se compone de la instalación de tubería bajo tierra, registros sanitarios y dos estaciones de bombas, una de ellas a ser instalada en una propiedad fuera de los límites de la Comunidad, esto es en propiedad privada.

Para la construcción de la obra antes descrita es conveniente, útil y necesario la adquisición de la parcela #89 de la referida comunidad y varias servidumbres que se demuestran en el plano del Proyecto. Como cuestión de hecho, la parcela antes referida está catalogada como inservible, pero la misma ha servido para instalar una de las dos estaciones de bombas del proyecto. Las servidumbres no afectan estructura alguna y solamente una de ellas pertenece a un dueño ajeno al Departamento y otra corresponde a una parcela que una Iglesia ocupa en calidad de usufructuaria. El Municipio ha requerido a la dueña en pleno dominio de la Parcela #67 la certificación del título y al Pastor de la Iglesia, la certificación correspondiente de manera se puedan otorgar las escrituras para adquirir las servidumbres.



HUMACAO CAPITAL DEL ESTE
VEN Y DESCUBRE POR QUÉ...

El Departamento de Vivienda autorizó la ocupación de las parcelas afectadas mediante comunicaciones del 21 de mayo de 2014 y el 10 de agosto de 2005. Ahora es necesario formalizar el traspaso correspondiente; por lo que la Administración Municipal ha presentado un proyecto de ordenanza ante la Legislatura para que se autorice al Alcalde a otorgar los documentos correspondientes relacionados a dicho traspaso.

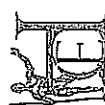
El Municipio Autónomo de Humacao entiende que basta con la autorización de la Legislatura y la autorización del Secretario de la Vivienda para otorgar los documentos pertinentes. A tenor con ello necesitamos se nos otorgue dicha autorización, y/o se nos indique el trámite a seguir para hacer posible tal encomienda. Respetuosamente, recomendamos se nos provea el listado de las tareas a realizarse por parte del Municipio, los documentos a entregarse y el nombre, dirección y teléfono de cada persona encargada de manera podamos llevar a cabo la transferencia propuesta. El Municipio estará preparando las escrituras correspondientes para ser posible la inscripción de la parcela #89 y las servidumbres en el Registro de la Propiedad, si es que el Departamento no tiene objeción alguna.

Cordialmente,



Marcelo Trujillo Panisse
Alcalde

Anejos



“Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda”

Ley Núm. 97 de 10 de Junio de 1972, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

Ley Núm. 58 de 9 de Agosto de 1991

Ley Núm. 135 de 13 de Diciembre de 1994

Ley Núm. 201 de 26 de Agosto de 2002

Ley Núm. 429 de 22 de Septiembre de 2004

Ley Núm. 226 de 13 de Septiembre de 2012

Ley Núm. 188 de 20 de Noviembre de 2014

Ley Núm. 55 de 24 de Abril de 2015)

Para crear el Departamento de la Vivienda; establecer sus funciones; transferirle funciones de la Administración de Programas Sociales del Departamento de Agricultura y de la Administración de Renovación Urbana y Vivienda, y suprimir este último organismo; adscribirle la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda y el Banco de la Vivienda, suprimir sus Juntas de Directores y transferirle sus funciones al Secretario de la Vivienda.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. — Título corto. (3 L.P.R.A. § 441)

Esta ley se conocerá como la “Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda”.

Artículo 2. — Creación. (3 L.P.R.A. § 441a)

Se crea un departamento ejecutivo de gobierno con el nombre de Departamento de la Vivienda (en adelante denominado el Departamento). Estará dirigido por el Secretario que será nombrado por el Gobernador con el consejo y consentimiento del Senado (en adelante denominado el Secretario).

Artículo 3. — Propósitos y funciones. (3 L.P.R.A. § 441b)

El Departamento será el organismo gubernamental responsable de elaborar y ejecutar la política pública de la vivienda y el desarrollo comunal del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y de administrar todos los programas del gobierno en este campo. A este fin tendrá, entre otras, las siguientes funciones:

(a) Planificar, en armonía con las guías generales de los organismos gubernamentales centrales de planificación, todos los esfuerzos del gobierno dirigidos al desarrollo de la vivienda y desarrollo comunal complementario a la vivienda y a la anticipación atención de sus problemas.

- (b) Establecer las normas directivas programáticas para alcanzar y administrar el desarrollo de todos los programas y actividades en el campo de la vivienda de interés social.
- (c) Realizar todos los estudios e investigaciones que sean necesarios para llevar a cabo su misión.
- (d) Dirigir y supervisar todas las actividades gubernamentales relacionadas con el desarrollo, financiamiento y administración de programas de viviendas de interés social y de proyectos de renovación urbana o rehabilitación en su sitio.
- (e) Desarrollar la construcción de proyectos de viviendas para cooperativas organizadas por los organismos gubernamentales que tiene[n] la responsabilidad por esta función. Entendiéndose, además, que el Departamento de la Vivienda coordinará y referirá a las agencias de Administración de Fomento Cooperativo y la Compañía de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico, los grupos interesados en la organización de cooperativas de vivienda, para ser orientados sobre todo lo relacionado con la organización y funcionamiento de este tipo de cooperativas. Disponiéndose, que dichas agencias retendrán las funciones de fomento, desarrollo, educación, organización y cualificación de los socios de cooperativas de viviendas;
- (f) realizar actividades y programas para mejorar las condiciones de vida de las comunidades de vivienda, y
- (g) promover la participación de entidades privadas en el desarrollo de la vivienda de interés social y en el desarrollo comunal.
- (h) Promover y fomentar el establecimiento de programas especializados en coordinación con la Administración de la Vivienda Pública de Puerto Rico, con la Oficina de la Procuradora de Personas de Edad Avanzada así como con entidades municipales dirigidos a impulsar iniciativas para la construcción de viviendas asequibles para personas de edad avanzada que incorporen, coordinen y optimicen todos los recursos disponibles para estos fines.
- (i) Fomentar la creación y desarrollo de proyectos de viviendas integrados en los conceptos de égidas y de vivienda asistida.
- (i) [bis] remitir a la Asamblea Legislativa los informes recibidos de estudios enviados a realizar por el Departamento de Vivienda Federal o Local. Además, deberá remitir a la Asamblea Legislativa, específicamente a las Secretarías de cada uno de los Cuerpos Legislativos, los estudios que hayan sido encomendados y completados por el Departamento de Vivienda local e informar de cualquier estudio que haya sido encomendado y completado por el Departamento de Vivienda Federal. En caso de que dichos informes contengan información que sea de carácter confidencial, se autoriza al Departamento a enviar un resumen del mismo, excluyendo dicha información. Los informes podrán enviarse en formato digital. El/la Secretario(a) de cada uno de los Cuerpos Legislativos remitirá dichos informes a las Comisiones de Vivienda de sus respectivas Cámaras, dentro de los cinco (5) días de haber recibido la información por parte del Departamento. Igual término tendrá para remitir la información a cualquier legislador que lo solicite por escrito y la información le podrá ser enviada al legislador en formato digital. El Departamento de la Vivienda del Estado Libre Asociado de Puerto Rico remitirá en formato digital los informes ordenados por este inciso, dentro de los treinta (30) días de haber recibido los mismos.

Artículo 4. — Poderes y facultades del Secretario. (3 L.P.R.A. § 441c)

En adición a los poderes y facultades conferidas al Secretario por esta ley y de los que se le confieren por otras leyes, tendrá todos los poderes, facultades, atribuciones y prerrogativas

inherentes al cargo, entre los cuales se enumera, sin que ello constituya una limitación, los siguientes:

(a) Hacer recomendaciones al Gobernador y a la Asamblea Legislativa para la formulación de la política pública sobre vivienda y desarrollo comunal complementario a la vivienda y ejecutar la acción que finalmente se adopte;

(b) Nombrar, con arreglo a las leyes aplicables, todo el personal del Departamento, el cual estará comprendido en el Servicio por Oposición.

(c) Nombrar un Subsecretario. En caso de ausencia, o incapacidad temporal del Secretario, el Subsecretario le sustituirá y ejercerá todas las funciones y atribuciones del Secretario, como Secretario de la Vivienda interino, durante dicha ausencia o incapacidad. En caso de muerte, renuncia o separación del cargo de Secretario, el Subsecretario ejercerá todas las funciones de aquél como Secretario interino mientras dure la vacante.

(d) Planificar, dirigir y supervisar el funcionamiento del departamento y sus programas;

(e) Prescribir, derogar y enmendar reglamentos para el funcionamiento del departamento;

(f) Celebrar los convenios o acuerdos que sean necesarios y convenientes a los fines de alcanzar los objetivos del Departamento y sus programas, con organismos del gobierno de los Estados Unidos de América, y con los gobiernos estatales, con otros departamentos, agencias, municipios, instrumentalidades o corporaciones públicas del Estado Libre Asociado y con instituciones particulares; queda asimismo facultado para aceptar y recibir cualesquiera donaciones, propiedades o fondos por concepto de asignaciones, anticipos, de préstamos, o cualquier otro tipo de transferencia de otros departamentos, agencias, municipios, o instrumentalidades o corporaciones públicas del Estado Libre Asociado u organismos [del] gobierno de los Estados Unidos de América, y aceptar y recibir cualquier otro tipo de ayuda o beneficio cuando éstos provengan de dichos organismos gubernamentales o instituciones de fines no pecuniarios particulares.

(g) Celebrar los convenios o acuerdos que sean necesarios y convenientes con la empresa privada y administraciones municipales dirigidos a promover y facilitar el desarrollo de viviendas de interés social, sujeto a lo dispuesto en la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987 (17 L.P.R.A. secs. 891 et seq.) y otras leyes aplicables. A estos propósitos el Secretario podrá comprar o adquirir por cualquier otro medio, vender, ceder y permutar aquellos terrenos y otros bienes inmuebles útiles para el desarrollo de estas viviendas.

(h) Adquirir propiedad inmueble en cualquier forma legal, incluyendo pero sin limitación a lo siguiente: mediante el procedimiento de expropiación forzosa, por compra, opción de compra, compra a plazos, pública subasta, arrendamiento, cesión, donación, permuta o por cualquier otro medio legal disponible, y retener, conservar, usar y servirse de o utilizar cualesquiera propiedades así adquiridas y para vender, traspasar o de cualquier otra manera arrendar, disponer o transferir cualesquiera de sus propiedades inmuebles, bajo los términos y condiciones que estime apropiados, para llevar a cabo los fines y propósitos del Departamento de promoción e [implantación] de la política pública de vivienda, el desarrollo comunal complementario a la vivienda y la promoción y desarrollo de proyectos de renovación urbana. Dicha propiedad inmueble se declara por esta ley de utilidad pública y podrá ser expropiada por el Departamento directamente sin la previa declaración de utilidad pública que dispone la Sección 2 de la Ley General de Expropiación de 12 de marzo de 1903, según enmendada (32 L.P.R.A. secs. 2902) cualquier disposición de ley sucesora. Cualquier procedimiento, transacción, acuerdo o contrato, incluyendo, pero sin limitarse a, la de expropiación, adquisición, venta, arrendamiento, usufructo

o cualquier otra transferencia, enajenación o cesión de cualquier propiedad inmueble, o cualesquiera derechos sobre éstas, en la cual sea parte el Departamento, no estará sujeta a las disposiciones de la Ley Núm. 12 del 10 de diciembre de 1975, según enmendada (26 L.P.R.A. secs. 31 a 31o), o cualquier ley sucesora de ésta o a los requisitos de consulta de transacción pública provistos en el Artículo 21 de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada (23 L.P.R.A. § 62t), y el reglamento aplicable al mismo. No se eximirá al Departamento de la Vivienda del cumplimiento de la presentación de una consulta de ubicación ante la Junta de Planificación para el uso que se proponga para la propiedad ya adquirida. La Junta de Planificación retiene la facultad para determinar los tipos de usos para los cuales el Departamento de la Vivienda no tendrá que presentar una consulta de ubicación para las propiedades adquiridas. A los fines de garantizar el fin público de la transacción de expropiación forzosa, el Secretario del Departamento de la Vivienda emitirá una certificación en la que expresamente se indique el fin público al cual estará destinada la propiedad a ser adquirida. La Junta de Planificación emitirá una opinión dentro de los sesenta (60) días de presentado el procedimiento de expropiación, de que el uso que se pretende dar a la propiedad está en conformidad con el Plan de Desarrollo Integral, el Programa de Inversiones de Cuatro Años y con los Planes de Usos de Terrenos de Puerto Rico y que el mismo está en compara [sic] los trámites posteriores para toda mejora pública, a no ser que haya sido expresamente exento de tal presentación, mediante una resolución de la Junta de Planificación. De la Junta de Planificación no emitirá su opinión dentro de los (60) días, se entenderá que consienten. La opinión que emita la Junta de Planificación será de carácter, [y] directivo, la misma no será causa suficiente para detener el proceso de expropiación forzosa. Para fines de esta ley, "proyectos de renovación urbana" significará los usos y facilidades necesarias para crear ciudades y comunidades habitables, entre los cuales se encuentran, sin que se entienda como una limitación, usos y facilidades comunales, recreativos, culturales, comerciales, educativos, artísticos y de vivienda de todo tipo.

(i) El Secretario podrá, sin que se entienda que está obligado a, coordinar, tramitar, contratar, sufragar y realizar las funciones de realojo necesarias o convenientes relacionadas al desempeño de sus responsabilidades y específicamente relacionadas al ejercicio del poder de adquirir propiedades inmuebles. En relación con esta facultad, el Secretario podrá sufragar los gastos de realojo de las personas o familias y negocios desplazados debido a la adquisición de propiedades inmuebles por o a instancias del Departamento. El Secretario podrá establecer mediante reglamento los términos y condiciones para cualificar para el pago de gastos de realojo y las cantidades que el Departamento podrá pagar por este concepto, las cuales no excederán de \$10,000.00 en caso de individuos o familiar y de \$20,000.00 en caso de negocios a ser realojados. En adición a dichos pagos por realojo, el Secretario podrá hacer:

(1) Un pago adicional, no menos de \$20,000.00, a un individuo o familia desplazada de su residencia principal, propietario y ocupante de ésta por un periodo no menor de 180 días, contados antes de que se iniciaran las negociaciones del Departamento para adquirir la residencia o que se supiera que comenzarían dichas negociaciones, lo que sea primero, o desde cualquier otro evento que el Secretario determine. Dicho pago adicional será para cubrir los siguientes costos:

(i) La cantidad, si alguna, que sumada al costo de la residencia adquirida por el Departamento, totalice una cantidad que represente el costo razonable de una residencia comparable de reemplazo.

(ii) La cantidad, si alguna, que compensaría a dicho individuo desplazado por el incremento en gastos de intereses y otros gastos requeridos por una entidad financiera para financiar la adquisición de una residencia comparable de reemplazo. Dicha cantidad sólo podría ser pagada si la residencia adquirida por el Departamento tenía un gravamen hipotecario válido por un periodo no menor de 180 días, contados antes de que se iniciaran las negociaciones del Departamento para adquirir la residencia o de que se supiera que comenzarían dichas negociaciones, lo que sea primero, o desde cualquier otro evento que el Secretario determine.

(iii) La cantidad, si alguna, que represente los gastos para evidenciar el título de la propiedad, derechos de inscripción en el Registro de la Propiedad, seguro hipotecario u otros gastos de cierre incidentales a la adquisición de una residencia comparable de reemplazo, pero que no incluya gastos prepagados.

Dichos pagos adicionales serán hechos solamente a personas que adquieran y ocupen una residencia decente, segura y salubre de reemplazo dentro de un (1) año de que esa persona haya recibido el pago final por la residencia adquirida por el Departamento. Dicho término podrá extenderse por justa causa por el Secretario.

(2) Un pago adicional, no menos de \$5,000.00, a un individuo o familia desplazada que no sea elegible para el pago adicional bajo el anterior párrafo (1) y que haya sido el ocupante legal de la residencia adquirida por el Departamento por un periodo no menor de noventa (90) días, contados antes de que se iniciaran las negociaciones del Departamento para adquirir la residencia o de que se supiera que comenzaría dicha negociación, lo que ocurra primero, o desde cualquier otro evento que el Secretario determine. Dicho pago adicional será para cubrir los siguientes costos:

(i) La cantidad necesaria para que una persona pueda alquilar una residencia comparable por un periodo que no exceda treinta y seis (36) meses. El Secretario podrá discrecionalmente pagar dicha cantidad en pagos periódicos al arrendatario o directamente al arrendador.

(ii) Dicho pago, en la alternativa, podrá ser entregado para que dicho individuo adquiera por compra una residencia decente, segura y salubre de reemplazo dentro de un (1) año contado desde que se iniciaran las negociaciones del Departamento para adquirir la residencia o de que se supiera que comenzaría dicha negociación o contado desde cualquier otro evento que el Secretario determine.

(3) Si un programa a ser implantado por el Departamento no puede desarrollarse debido a que no están disponibles residencias comparables y el Secretario no puede hacer dichas residencias disponibles, entonces el Secretario podrá tomar todas las medidas necesarias para proveer residencias a los individuos desplazados.

Nada en este inciso se entenderá como la creación de un nuevo elemento de valor o una causa de acción en un proceso de expropiación forzosa. Los poderes expresos que se le confieren al Secretario mediante este inciso se entenderá que son puramente discrecionales y no crean obligación alguna al Departamento.

(f) Establecer un Inventario en formato digital de las propiedades de la agencia y entidades adscritas, incluyendo los proyectos de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, el cual deberá permitir almacenar y manejar la información, crear reportes y estadísticas, así como un acceso rápido a la data.

El Inventario deberá ser desarrollado, en coordinación con la Junta de Planificación, a fin de que el mismo sea cónsono e integral a su Sistema de Información

Geográfica y al Registro Interactivo de Propiedades Públicas con Oportunidad de Desarrollo Económico o Conservación y Protección.

(k) Delegar en funcionarios subalternos y autorizar a éstos a subdelegar en otros funcionarios, cualquier función o facultad que le sea asignada o conferida por esta ley o cualquier otra ley, excepto que la facultad de promulgar reglamentos será indelegable.

Artículo 4-A. — Sistema y reglamentación de compras, suministros y servicios auxiliares. (3 L.P.R.A. § 441c-1)

Se declara que la adquisición oportuna de materiales, suministros, equipo y servicios no personales, es esencial para una efectiva administración de las obligaciones del Departamento de la Vivienda. La disponibilidad a tiempo del conjunto de materiales, suministros, equipo y servicios no personales esenciales para la pronta y eficaz realización de las actividades, programas y proyectos del Departamento y de la prestación de los servicios que está obligado a brindar, contribuyen al logro de los propósitos de esta ley.

El Departamento adquirirá mediante compra, arrendamiento, donación o cualquier otra forma legal, el equipo, maquinaria, materiales, suministros, bienes y servicios no personales que sean necesarios para el funcionamiento y operación del Departamento y sus agencias adscritas y para los programas, actividades y servicios que éstos deben realizar.

El Secretario diseñará e implantará un programa o sistema de adquisición y distribución de materiales, equipo y suministros. También adoptará las normas, procedimientos y sistemas necesarios para asegurar que puedan tramitarse, sin dilación injustificada y al menor costo posible, las requisiciones de materiales, suministros, equipos y servicios no personales de los distintos programas y proyectos de vivienda pública. Asimismo, establecerá un sistema efectivo para distribución de materiales, equipo y suministros de acuerdo a las normas que por reglamento se establezcan.

A esos fines, se exime al Departamento de la Vivienda y a sus componentes operacionales de la aplicabilidad de las disposiciones de la Ley Núm. 164 de 23 de Julio de 1974, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica de la Administración de Servicios Generales” [Nota: Actual Plan 3-2011, según enmendado. “Plan de Reorganización de la Administración de Servicios Generales de 2011”], sujeto al desarrollo e implantación de los reglamentos y procedimientos correspondientes.

Artículo 4-B. — Adquisición de equipo, maquinaria, materiales, suministros, bienes y servicios con fondos federales. (3 L.P.R.A. § 441c-2)

No obstante lo dispuesto anteriormente, la adquisición de equipo, maquinaria, materiales, suministros, bienes y servicios, con fondos provenientes de programas o proyectos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés), o cualquier otra agencia del gobierno federal, se hará de acuerdo a los métodos procesales y parámetros sobre cuantías establecidos en la reglamentación federal aplicable, aun cuando sólo una parte de la adquisición se realice con fondos federales.

Artículo 4-C. — Sistema de adquisición de equipo, maquinaria, materiales, suministros, bienes y servicios no personales; Junta Revisora de Subastas. (3 L.P.R.A. § 441c-3)

(a) Salvo que de otra forma se disponga en la reglamentación federal aplicable, el Departamento estará sujeto a las disposiciones de la Ley Núm. 42 de 5 de Agosto de 1989 [*Nota: Actual Ley 14-2004, según enmendada. "Ley para la Inversión en la Industria Puertorriqueña"*], y la Ley Núm. 109 de 12 de Julio de 1985, según enmendadas (3 L.P.R.A. secs. 927 et seq.), relativas a la utilización de materiales de construcción fabricados en Puerto Rico en las obras sufragadas con fondos públicos.

(b) El Secretario establecerá mediante reglamento las normas y procedimientos necesarios para la aplicación de las disposiciones de este Artículo, los cuales deberán garantizar la pureza de todo procedimiento de adquisición y compra de bienes o contratación de obras con o sin subasta pública, con el fin de proteger el interés público y de los licitadores.

(c) Se crea la Junta Revisora de Subastas para atender y resolver las apelaciones que insten las personas afectadas por las decisiones de la Junta de Subastas del Departamento y la revisión de decisiones en el área de compras y suministros que se deleguen por el Secretario. La Junta Revisora tendrá, además, la facultad de formular recomendaciones al Secretario en torno a los reglamentos en vigor respecto a compras y suministros.

La Junta Revisora de Subastas estará integrada por tres (3) personas que sean de la más alta solvencia moral y de reconocida competencia y experiencia en los asuntos en que habrán de entender como miembros de este organismo. Los miembros de la Junta Revisora serán designados por el Secretario y éstos no podrán ser funcionarios ni empleados del Departamento y sus agencias adscritas, ni podrán tener interés directo o indirecto en empresas, negocios o proyectos que realicen negocios con el Departamento y sus agencias adscritas o que estén financiados total o parcialmente por el Departamento o sus agencias adscritas. El Secretario designará como Presidente de la Junta a uno de sus miembros, el cual será un abogado admitido al ejercicio de la profesión legal.

La Junta Revisora evaluará y resolverá las apelaciones que insten las personas afectadas por las decisiones de la Junta de Subastas y adoptará la reglamentación que establezca el procedimiento de trámite de estas apelaciones concomitante con las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12 de Agosto de 1988, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico" (3 L.P.R.A. secs. 2101 et seq.)

Para el descargo de sus funciones, la Junta Revisora podrá celebrar vistas administrativas, recibir testimonios, citar testigos, requerir la presentación de libros, documentos y cualquier otra prueba, recibir y examinar ésta y cualquier otra evidencia pertinente, reglamentar las audiencias y emitir órdenes a tenor con sus resoluciones.

Cualquier decisión de la Junta Revisora de Subastas podrá ser apelada ante el Tribunal de Primera Instancia, conforme se establece en la Ley Núm. 170 de 12 de Agosto de 1988, antes citada.

Artículo 5. — Transferencias. (3 L.P.R.A. § 441d)

(a) Se transfieren al Departamento todos los poderes, deberes, funciones, facultades, contratos, obligaciones, exenciones y privilegios de la Administración de Renovación Urbana y Vivienda

creada por la Ley Núm. 88 aprobada en 22 de Junio de 1957 (17 L.P.R.A. secs. 21 a 25) y se suprime ésta.

(b) Se transfere la Administración de Programas Sociales del Departamento de Agricultura, al Departamento, con sus funciones, programas y actividades. Toda referencia hecha al Secretario de Agricultura o al Departamento de Agricultura en las leyes que regulan la Administración de Programas Sociales, se entenderá de ahora en adelante como hecha al Secretario.

Artículo 6. — Adscripción de otros organismos. (3 L.P.R.A. § 441e)

Se adscribe al Departamento el Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda, creado por la Ley Núm. 146 de 30 de Junio de 1961 [*Nota: Disuelta y transferida a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, Ley 103-2001, según enmendada*], el cual continuará funcionando como una corporación pública con las funciones y programas que dichas secciones o cualesquiera otras le hayan conferido. Se transfieren al Secretario los poderes y facultades de la Junta de Directores del Banco y se suprime dicha Junta.

Artículo 7. — Comités asesores y consultivos. (3 L.P.R.A. § 441f)

Se autoriza al Secretario a nombrar comités asesores y consultivos compuestos por residentes de vivienda pública y ciudadanos particulares en representación de los distintos sectores relacionados con la encomienda del Departamento.

Artículo 8. — Organización interna. (3 L.P.R.A. § 441g)

Se faculta al Secretario para que, conjuntamente con la Oficina de Presupuesto y Gerencia gubernamental, y con la aprobación del Gobernador, establezca la organización interna del Departamento, pudiendo para ello reorganizar, consolidar, modificar, abolir o suprimir los programas, actividades y unidades existentes, así como crear nuevas unidades, pero sujeto a que no se elimine ningún programa establecido por ley sin el consentimiento de la Asamblea Legislativa. Se dispone que en la organización y reorganización podrán transferirse al Departamento, funciones, programas o actividades de las agencias o corporaciones públicas adscritas y viceversa.

Se dispone que el Secretario podrá transferir o distribuir entre los diversos organismos, corporaciones, administraciones, divisiones o dependencias que forman parte o están adscritos al Departamento, los poderes, deberes, funciones, programas, actividades, facultades, contratos, obligaciones, exenciones y privilegios asignados, a los programas, actividades o unidades existentes, incluyendo los programas que se rigen por legislación federal. Se faculta al Secretario a dotar las funciones, programas o actividades que se transfieren o distribuyan, con las propiedades, de cualquier naturaleza, que sean necesarias o apropiadas para su funcionamiento.

A esos fines, el Secretario podrá delegar en cualesquiera funcionarios del Departamento para que lleven a cabo todas las gestiones relacionadas con la referida transferencia. Se adoptarán las medidas necesarias para asegurar que el Departamento y sus dependencias asuman la dirección y administración de los programas, servicios, unidades, divisiones y dependencias sin que éstos se interrumpan o se afecten los servicios que ofrece el Departamento.

Artículo 9. — Transferencias adicionales. (3 L.P.R.A. § 441h)

Se transfieren al Departamento para usarse, emplearse o gastarse en conexión con las funciones o actividades transferidas por esta ley los récord y la propiedad que están siendo usados en conexión con dichas funciones o actividades, el personal ahora empleado en tales funciones o actividades, las asignaciones, y otros recursos disponibles o que estarán disponibles para usarse en conexión con dichas funciones o actividades.

Artículo 10. — Derechos de empleados. (3 L.P.R.A. § 441i)

Se garantiza a todos los empleados incluidos en las transferencias dispuestas por esta ley, los derechos adquiridos bajo las leyes de reglamentos de personal, así como también los derechos, privilegios, obligaciones y status respecto a cualquier sistema o sistemas existentes de pensión, retiro, o fondo de ahorro y préstamo al cual estuvieren afiliados al aprobarse esta ley.

Artículo 11. — Salvedades. (3 L.P.R.A. § 441j)

(a) Ninguna disposición de esta ley se entenderá como que modifica, altera o invalida cualquier acuerdo, convenio, reclamación o contrato, que los funcionarios responsables de las agencias y programas por esta ley transferidos, hayan otorgado y que estén vigentes al entrar en vigor esta ley.

(b) Con excepción de las modificaciones que sean necesario hacer para ajustar las agencias y programas transferidos por esta ley a la estructura departamental, las leyes que gobiernan dichas agencias y programas continuarán vigentes excepto aquellas disposiciones que pudieran estar en conflicto con esta ley, las cuales quedan por el presente derogadas.

(c) Todos los reglamentos que gobiernan la operación de los organismos, programas y funciones transferidos por esta ley y que estén vigentes al entrar en vigor esta ley, continuarán vigentes hasta tanto los mismos sean alterados, modificados, enmendados, derogados o sustituidos por el Secretario, conforme a la ley.

(d) El Gobernador queda autorizado para adoptar aquellas medidas transitorias y tomar las decisiones que fueren necesarias a los fines de que se efectúen las transferencias decretadas por esta ley sin que se interrumpan los procesos administrativos y las funciones de ninguno de los organismos y programas transferidos.

(e) El Gobernador queda autorizado igualmente a designar temporamente un funcionario para que coordine en su nombre las gestiones para asegurar que le Departamento pueda empezar sus operaciones sin afectar la normal programación de dicha agencia.

Artículo 12. — Vigencia. (3 L.P.R.A. § 441 nota)

Las disposiciones de esta ley entrarán en vigor el día 2 de enero de 1973.

Nota. Este documento fue compilado por personal de la Oficina de Gerencia y Presupuesto del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, como un medio de alertar a los usuarios de nuestra Biblioteca de las últimas enmiendas aprobadas para esta Ley. Aunque hemos puesto todo nuestro esfuerzo en la preparación del mismo, este no es una compilación oficial y podría no estar completamente libre de errores inadvertidos. En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley y a L.P.R.A.. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte de la Ley; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley fue derogada y ha sido sustituida por otra que está vigente. Los enlaces al Internet solo se dirigen a fuentes gubernamentales. Los enlaces a las leyes enmendatorias pertenecen a la página web de la Oficina de Servicios Legislativos de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico.

Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.