



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
DEPARTAMENTO DE JUSTICIA  
UNIVERSIDAD DE PUERTO RICO  
RECINTO UNIVERSITARIO DE MAYAGUEZ

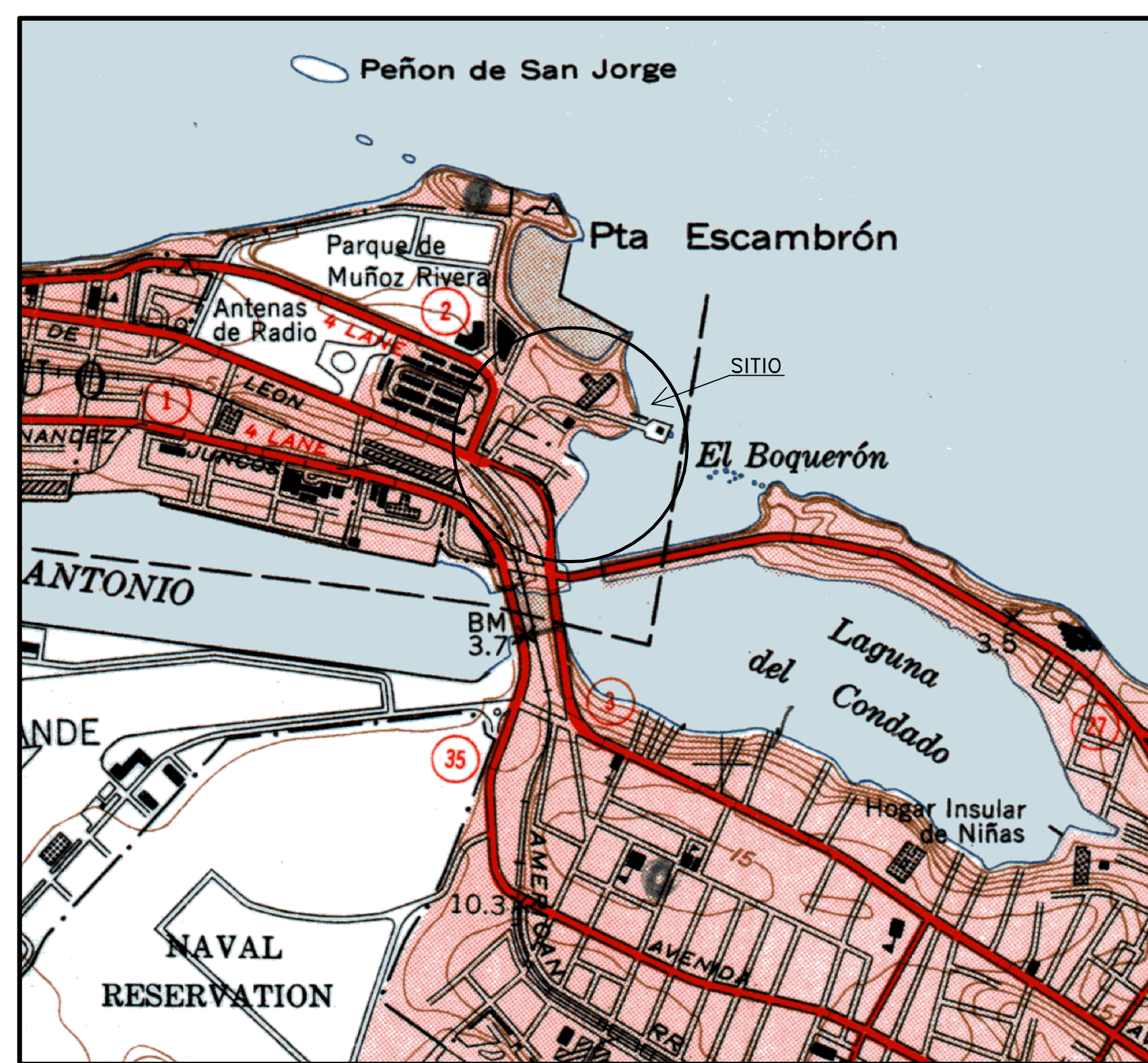


ANALISIS DE LA FINCA NUM. 196 – PARCELAS A Y B  
PUERTA DE TIERRA, SAN JUAN, PUERTO RICO

TRASFONDO HISTORICO – FINCA NÚMERO 196 DE PUERTA DE TIERRA – PARCELAS A Y B

ESTA FINCA NÚMERO 196 SE INSCRIBE POR PRIMERA VEZ EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, AL FOLIO 45 TOMO 9 DE PUERTA DE TIERRA, SU POSESIÓN A FAVOR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA EN EL 21 DE DICIEMBRE DE 1921. LA DESCRIPCIÓN QUE APARECE EN DICHA PRIMERA INSCRIPCIÓN LEE EN EL IDIOMA INGLES COMO SIGUE: " A PARCEL OF LAND KNOWN AS THE SAN JERÓNIMO NAVAL RESERVATION AND BOUNDED AS FOLLOWS: ON THE NORTH BY THE SEA; ON THE EAST BY THE SMALL INLET KNOWN AS THE LAGUNA; ON THE SOUTH BY THE SAN ANTONIO CHANNEL; AND ON THE WEST BY TRACKS OF LAND BELONGING TO THE PEOPLE OF PORTO RICO AND BY A TRACT OF LAND BELONGING TO THE TREASURY DEPARTMENT OF THE UNITED STATES AND BY THE MILITARY RESERVATION OF SAN JUAN PORTO RICO." AL FOLIO 48 VUELTOS DEL TOMO 9 DE PUERTA DE TIERRA ESTA LA TERCERA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA 196 EL 3 DE ENERO DE 1935, A NOMBRE DEL PUEBLO DE PUERTO RICO EN CONCEPTO DE DOMINIO CON EL DEFECTO SUBSANABLE DE NO EXPRESAR LA MEDIDA SUPERFICIAL DE LA FINCA 196. EL ACTA ACLARATORIA 19-023-647 DEL 17 DE JUNIO DE 1935 SUSCRITA POR MANUEL EGOZCUE, COMISIONADO DEL INTERIOR DEL GOBIERNO DE PUERTO RICO INDICA EL ÁREA DE LA FINCA NÚMERO 196 IGUAL A 31.45 CUERDAS.

EN ESTA ACTA SE DIVIDE LA FINCA 196 EN TRES PARCELAS CON LAS SIGUIENTES ÁREAS, A SABER: PARCELA A CON UNA CABIDA IGUAL A 14.76 CUERDAS; PARCELA B CON UNA CABIDA IGUAL A 4.781 CUERDAS; Y PARCELA C CON UNA CABIDA IGUAL A 11.91 CUERDAS. SUMANDO LAS TRES PARCELAS 31.45 CUERDAS (14.76 + 4.781 + 11.91 = 31.451) EN ESTA ACTA SE INDICA QUE LA PARCELA A LA TIENE EN ARRENDAMIENTO EL SEÑOR VIRGIL BAKER Y QUE LA PARCELA B SE LA RESERVA EL GOBIERNO DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA PARA PROPÓSITOS DE DEFENSA NACIONAL.



MAPA DE LOCALIZACION  
MAPA TOPOGRAFICO DE SAN JUAN P.R. DEL 1949  
POR EL USGS EDICION DE 7.5", ESCALA 1:3000  
ESCALA 1:10000  
0 0.1 0.2 0.5 kilometros

TERRENOS GANADOS AL MAR REFERENTES A LAS PARCELAS A Y B DE LA FINCA 196

BASADO EN LA FOTOINTERPRETACIÓN DE LA FOTOGRAFÍA AÉREA DEL 1937 Y LOS DISTINTOS PLANOS QUE SE HAN ANALIZADO HASTA ESTE MOMENTO, SE TIENE QUE PARA LA PARCELA A SE HAN GANADO AL MAR UN ÁREA IGUAL A 26,760.400 METROS CUADRADOS EQUIVALENTE A 6.8085CUERDAS, DE ESTAS TENEMOS QUE POR SU COLINDANCIA NORTE SE HAN GANADO AL MAR UN ÁREA IGUAL A 11,410.226 METROS CUADRADOS EQUIVALENTES A 2.9030 CUERDAS, Y POR SU COLINDANCIA ESTE SE HAN GANADO AL MAR UN ÁREA IGUAL A 15,350.174 METROS CUADRADOS EQUIVALENTES A 3.9055 CUERDAS.

EN LO REFERENTE A LA PARCELA B SE GANARON AL MAR UN ÁREA IGUAL A 7,733.009 METROS CUADRADOS EQUIVALENTES A 1.9675 CUERDAS. ESTA PARCELA B ADQUIRIDA POR EL E.L.A. DE LOS E.U.A. POR MEDIO DE ESCRITURA DEL 21 DE NOV. 1992 TENIA UN ÁREA IGUAL A 18,275.8 METROS CUADRADOS EQUIVALENTE A 4.650 CUERDAS, SIN RESTARLE EL ÁREA IGUAL A 6,272.695METROS CUADRADOS EQUIVALENTES A 1.5959 CUERDAS, QUE SE LE PASO AL PUEBLO DE PUERTO RICO POR MEDIO DE LA ORDEN EJECUTIVA 7857 DEL 31DE MARZO DE 1938, ASÍ QUE LO QUE EN REALIDAD ADQUIERE EN SUS TÍTULOS EL E.L.A., FUE UN ÁREA IGUAL A 12,003.105 METROS CUADRADOS EQUIVALENTES A 3.0539 CUERDAS, SIN MENCIONAR QUE SE GANARON AL MAR UNOS TERRENOS.

LOS PLANOS QUE SE PRESENTAN A CONTINUACIÓN ILUSTRAN ESTE ANÁLISIS.

SOBRE LA AGRIMENSURA

LA AGRIMENSURA ES MADRE DE LA GEOMETRÍA Y, SEGÚN LA AUTORIZADA OPINIÓN DEL DR. EN JURISPRUDENCIA Y AGRIMENSOR JUAN SEGUNDO FERNÁNDEZ, ES HIJA DEL DERECHO. CONSIGNA HERODOTO -- EL PADRE DE LA HISTORIA -- QUE SU ORIGEN SE PIERDE EN LA NOCHE DE LOS TIEMPOS. ANTES QUE GEÓMETRA, EL AGRIMENSOR FUE LO QUE AL PRINCIPIO FUE EL GEODESTA, ES DECIR QUE ANTES DE MEDIR, CURIOSAMENTE TRAZO Y DEMARCO LÍMITES PARA DIVIDIR LA TIERRA Y ESTA FUE SIN DUDA SU PRIMERA CONTRIBUCIÓN A LA PAZ SOCIAL, QUE NECESITARON LOS PRIMEROS ASENTAMIENTOS HUMANOS PRODUCIDOS QUIZÁS MAS DE DIEZ MIL AÑOS ATRÁS.

AUN HOY LA AGRIMENSURA, INSPIRADAS EN LOS PRINCIPIOS JURÍDICOS, VALIÉNDOSE DE UNA SERIE DE CIENCIAS, TÉCNICAS Y CRITERIOS, CUMPLE CON LA SUPERIOR MISIÓN DE DEFINIR LA EXTENSIÓN, TANTO EN LA SUPERFICIE COMO EN EL ESPACIO, DE LOS ESTADOS, NACIONES, PROVINCIAS Y SUS JURISDICIONES, ASÍ COMO LA CABIDA O ÁREA DE CADA INMUEBLE -- PREDIO, PARCELA O LOTE DE TERRENO, DONDE EL PRINCIPIO DE TERRITORIALIDAD DEL DERECHO SE CONSGRA Y ADQUIERE VIGENCIA, EN UN LUGAR CIERTO Y DEFINIDO HASTA DONDE LOS LÍMITES LO DETERMINAN, DE UN MODO INDUBITABLE Y OSTENSIBLE PARA QUE NADIE SE SOBREPASE MAS ALLÁ DE SU PROPIO TERRITORIO NI SEA INVADIDO POR CUALQUIER OTRO.

EL AGRIMENSOR ES QUIEN RESUELVE LA APLICACIÓN TERRITORIAL DEL DERECHO QUE CORRESPONDA, MEDIANTE EL ACTO U OPERACIÓN DE MENSURA. CUANDO ESTA TAREA SE EJECUTA CORRECTAMENTE POR QUIENES TIENEN AUTORIDAD CIENTÍFICO TÉCNICA PARA HACERLO, LOS LÍMITES RESULTAN BIEN ESTABLECIDOS Y LA PAZ SOCIAL ESTA ASEGURADA.

ASÍ COMO LA MENSURA ES LA ACTIVIDAD CENTRAL EN LAS FUNCIONES DEL AGRIMENSOR, ASÍ TAMBIÉN LO ES LA ORGANIZACIÓN DEL CATASTRO, CUYO OBJETO ES LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA ESENCIALMENTE, MEDIANTE LA REGISTRACIÓN DE TODAS LAS MENSURAS U OTROS ACTOS DE LEVANTAMIENTO TERRITORIAL QUE CONTENGAN Y DESCRIBAN LAS COSAS Y LOS BIENES QUE SON OBJETO DE LOS DERECHOS TERRITORIALES Y ENUNCIEN DE QUE FORMA SE APLICA ESE DERECHO. MEDIANTE LAS CONSTANCIAS REGISTRALES DEL CATASTRO, LOS PODERES PÚBLICOS Y LAS PERSONAS QUE TIENEN INTERÉS LEGÍTIMO PUEDEN CONOCER Y EN MUCHOS CASOS RESOLVER DIVERSAS CUESTIONES RELACIONADAS CON SUS DERECHOS TERRITORIALES, COMO POR EJEMPLO: SI LOS INMUEBLES OFRECIDOS TIENEN EXISTENCIA REAL, SI HAY PRETENSIONES TERRITORIALES SUPERPUESTAS, SI LA VALUACIÓN SOBRE LA QUE SE APLICA EL IMPUESTO TERRITORIAL ES CORRECTA Y SOBRE TODO, SI SE CORRESPONDEN, Y EN QUE MEDIDA LOS HECHOS EXISTENTES CON QUE SE MATERIALIZAN ESPECIALMENTE LOS LÍMITES CON LAS ENUNCIACIONES INSTRUMENTADAS EN LOS TÍTULOS (ESCRITURAS, DISPOSICIONES U OTRA DOCUMENTACIÓN), PARA SABER EN QUE GRADO SE SALVA EL PRINCIPIO DE IDENTIDAD VERIFICABLE ENTRE EL DERECHO ENUNCIADO Y LA COSA MATERIAL (PARCELA, JURISDICCIÓN, ETC. ) SOBRE LA CUAL RECAE ESE DERECHO.

"EL AGRIMENSOR ES QUIEN RESUELVE LA APLICACIÓN TERRITORIAL DEL DERECHO QUE CORRESPONDA, MEDIANTE EL ACTO U OPERACIÓN DE MENSURA. CUANDO ESTA TAREA SE EJECUTA CORRECTAMENTE POR QUIENES TIENEN AUTORIDAD CIENTÍFICO TÉCNICA PARA HACERLO, LOS LÍMITES RESULTAN BIEN ESTABLECIDOS Y LA PAZ SOCIAL ESTA ASEGURADA."

POR EL AGRIMENSOR TITO LIVIO RACAGNI  
REVISTA EL AGRIMENSOR N° 15 PAG. 13 – UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES– ARGENTINA

INDICE DE HOJAS

TITULO	PAGINA
HOJA DE TITULO DE INDICE	1
COSTA DEL 1937 POR FOTOINTERPRETACION Y COLINDANCIAS OESTE Y SUR PARCELAS A Y B – FINCA 196 FOTOGRAFIA AEREA DEL 1937	2
COSTA DEL 1937 POR FOTOINTERPRETACION Y COLINDANCIAS OESTE Y SUR PARCELAS A Y B – FINCA 196	3
PARCELA B DE LA FINCA 196, DESCRITA EN LA ESCRITURA DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 1991	4
ORDEN EJECUTIVA 7857 DEL 31 DE MARZO DE 1938 POR EL PRESIDENTE FRANKLIN D. ROOSEVELT	5
PLANO NUMERO 34-M-92 DE JULIO DE 1992 PREPARADO POR AGRIM. RAFAEL B. TORRES LOPATEGUI	6
PLANO NUMERO 34-M-92 DE JULIO DE 1992 PREPARADO POR AGRIM. RAFAEL B. TORRES LOPATEGUI – TABLAS DE DATOS	7
PLANO TITULADO:ALTA/ACSM LAND TITLE SURVEY CARIBE HILTON HOTEL COAST GUARD PARCEL	8
PARCELAS LAGUNA PLAZA Y CONDADO LAGOON VILLAGES II SEGUN PLANO CON FECHA DEL 11 DE OCTUBRE DE 2007	9
CAMINO DE ACCESO HACIA FORTIN – LADO SUR SEGUN PLANO CON FECHA DEL 11 DE OCTUBRE DE 2007	10
PLANO MOSTRANDO NUEVAS GEOMETRIAS DE LAS CALLES ROSALES Y LAS PALMAS DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 1998	11
CALLES DE ACCESO PUBLICO AL FORTIN DE SAN JERONIMO A TRAVES DEL ESTACIONAMIENTO DEL CARIBE HILTON	12
POLIGONO DE LA FINCA NUMEROS 389 SEGUN INVESTIGACION PARA EL INSTITUTO DE CULTURA DEL 3 DE DICIEMBRE DE 2004	13
POLIGONO DE LA FINCA NUMERO 439 SEGUN INVESTIGACION PARA EL INSTITUTO DE CULTURA DEL 3 DE DICIEMBRE DE 2004	14
PLANO TITULADO:ALTA/ACSM LAND TITLE SURVEY CARIBE HILTON HOTEL – HOTEL CARIBE HILTON PREMISES	15
PLANO TITULADO:ALTA/ACSM LAND TITLE SURVEY CARIBE HILTON HOTEL – HOTEL CARIBE HILTON PREMISES-TABLAS	16
CONDADO BAY PARCEL DEL PLANO TITULADO PROPERTY LAND SURVEY MAP CARIBE HILTON HOTEL	17
PIER PARCEL DEL PLANO TITULADO PROPERTY LAND SURVEY MAP CARIBE HILTON HOTEL	18

CERTIFICO CORRECTO:

LINDA L. VELEZ RODRIGUEZ, MS, PE, PLS  
INVESTIGADORA PRINCIPAL  
AGRIMENSORA – LICENCIA NUM. 8791  
UNIVERSIDAD DE PUERTO RICO – RECINTO DE MAYAGUEZ  
DEPARTAMENTO DE INGENIERIA CIVIL Y AGRIMENSURA  
P.O. BOX 9041 MAYAGUEZ, P.R. 00681-9041  
TEL. (787) 265-5405

29 DE FEBRERO DE 2008

