

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

CERTIFICACIÓN

Yo, RAFAEL PEÑA ORTIZ, SECRETARIO de la Legislatura Municipal de Humacao, Puerto Rico, por la presente **CERTIFICO**:

Que la que se acompaña es copia fiel y exacta de la **Resolución Núm. 27, Serie 2007-08**, la cual fue aprobada por la Legislatura Municipal de Humacao, Puerto Rico, en Sesión Ordinaria celebrada el día 11 de enero de 2008.

VOTACIÓN

VOTOS AFIRMATIVOS:

1. Sr. Julio C. Burgos Gutiérrez
2. Sra. Olga Del Moral Sánchez
3. Sr. Francisco Díaz Jaime
4. Sr. Saúl González Gerena
5. Sra. Grace Napolitano Matta
6. Sr. Ángel G. Rodríguez Medina
7. Sr. Miguel Rodríguez Vega
8. Sr. Wilfredo Rosa Santory
9. Sr. Willie A. Rosario Arroyo
10. Sr. Daniel Santiago Rojas
11. Sr. Víctor M. Velázquez Casillas
12. Sr. Luis E. "Gardy" Fontáñez - Presidente

EN CONTRA:

13. Sr. José M. Hernández Hernández
14. Sr. Efraín Meléndez Arroyo

AUSENTES

15. Sr. Joel Rosario Santiago
16. Sr. José A. González Hernández

ABSTENIDO:

Ninguno

CERTIFICO CORRECTO:



RAFAEL PEÑA ORTIZ
SECRETARIO

Sello Oficial



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

Proyecto Núm. 33
Resolución Núm. 27

Serie 2007-2008

Presentada por: Administración

“PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO, A LLEVAR A CABO TODOS LOS PROCESOS NECESARIOS PARA ADQUIRIR MEDIANTE COMPRAVENTA A DESARROLLOS ROIG S.E., TRES PREDIOS DE TERRENO, UNO DE 9.6751 CUERDAS, OTRO DE 4.2490 CUERDAS Y OTRO DE 0.4250 CUERDAS, QUE AGRUPADOS TOTALIZAN 14.3491 CUERDAS, EN EL BARRIO RÍO ABAJO DE HUMACAO CON EL INTERÉS PÚBLICO DE CONSTRUIR Y DESARROLLAR EN DICHS TERRENOS, EL COLISEO DE USOS MÚLTIPLES DE HUMACAO; Y PARA OTROS FINES.”

POR CUANTO: El Artículo 2.001 (d) de la Ley Número 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, establece que es poder del Municipio el adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro y fuera de sus límites territoriales, incluyendo los procedimientos para el cobro de contribuciones.

POR CUANTO: El Artículo 3.010 de la Ley Número 81, señala que el Alcalde presentará ante la Legislatura Municipal proyectos de ordenanzas y de resoluciones que por mandato de ley deben someterse a la consideración y aprobación de ésta.

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

POR CUANTO: El Artículo 2.001, inciso (l), de la Ley 81, dispone que es poder del Municipio el adquirir y habilitar los terrenos para cualquier clase de obra pública y construir, mejorar, reparar,

reconstruir y rehabilitar facilidades de cualquier clase, tipo o naturaleza para cualquier fin público autorizado por ley.

POR CUANTO: Mediante el firme propósito de desarrollar unas excelentes facilidades recreativas y deportivas para la ciudad de Humacao, y enaltecerla como una gran ciudad con miras al desarrollo del proyecto "Humacao 2010", se propone la construcción de un Coliseo de Usos Múltiples.

POR CUANTO: Para desarrollar este proyecto, es necesario adquirir tres predios de terreno en el Barrio Río Abajo de Humacao, los cuales pertenecen a Desarrollos Roig S.E. y que agrupados totalizan 14.3491 cuerdas. Los predios que se habrán de adquirir en la presente transacción, se describen a continuación:

A. URBANA: Predio de terreno de 9.6751 cuerdas, equivalente a 38,027.4377 metros cuadrados en el Bo. Río Abajo del Municipio de Humacao que forma parte de la finca EL COMETA ilustrada en el plano de inscripción aprobado por A.R.P.E. en el caso 01-L-S500000-00199 mediante resolución del 2 de marzo de 2001 como parcela ACA y en lindes por el Norte con terrenos del Municipio de Humacao donde antes ubicaba la antigua planta de tratamiento de la A.A.A.; por el Sur con la quebrada Mabú; por el Este con terrenos de la Finca Bejuca propiedad de Desarrollos Roig, S.E.; y por el Oeste con terreno de *Triumph Plaza*.

B. URBANA: Predio de terreno de 4.2490 cuerdas a ser segregado de la finca La Bejuca en el Bo. Río Abajo de Humacao, equivalente a 16,700.2509 metros cuadrados, ilustrado en el plano de inscripción preparado por el Ing.

Víctor Cortés y en lindes por el Norte con antiguo cauce Río Humacao, que la separa de la estación de Radio WALO; por el Sur con canal del Río Humacao; por el Este, con terrenos de Desarrollos Roig S.E.; y por el Oeste con parcela denominada como ACA propiedad de Desarrollos Roig, S.E.

C. URBANA: Predio de terreno de 0.4250 cuerdas equivalente a 1,668.9200 metros cuadrados en el Bo. Río Abajo de Humacao a ser segregado de la finca El Cometa y en lindes por el Norte con la Carretera Número 3; por el Sur con antiguo cauce Río Humacao que la divide de Parcela propiedad de Desarrollos Roig S.E.; por el Este, con terrenos del Municipio de Humacao; y por el Oeste con terrenos de *Triumph Plaza*.

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de Humacao, representado por su Alcalde, Hon. Marcelo Trujillo Panisse y Desarrollos Roig, S.E., representado por su Presidente, Sr. J. Adalberto Roig Ferré, han sostenido varias reuniones y comunicaciones con el propósito de discutir los pormenores sobre la compraventa de los terrenos antes descritos. Como producto de dichas conversaciones se ha convenido por ambas partes, que el Municipio de Humacao comprará los predios de terreno antes descritos, libre de cargas y gravámenes por la suma de \$3,500,000.00.

POR CUANTO: Para completar los procesos de formalización de la adquisición de los terrenos, se requiere realizar la segregación de distintas porciones de una finca propiedad de Desarrollos Roig, S.E., para luego agruparlas. El Municipio

aceptó hacerse cargo de gestionar la aprobación de todas las segregaciones que haya que efectuar a su costo.

POR CUANTO: Una vez se obtenga la aprobación de las segregaciones y se haga la agrupación, se procederá a otorgar la escritura pública de compraventa, por el precio de \$3,500,000.00, de los cuales se pagarán al otorgarse la escritura de compraventa la cantidad de \$2,000,000.00 y el balance de \$1,500,000.00 se pagará al año después del otorgamiento de la escritura, sin intereses acumulados y sujeto a hipoteca sobre el inmueble a ser adquirido.

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de Humacao cuenta en sus arcas con los fondos necesarios para la adquisición de los terrenos en cuestión, además de cualquier suma adicional de fondos que sea necesaria o requerida para cualquier trámite legal posterior.

POR CUANTO: Esta transacción forma parte de la consulta de ubicación número 2004-51-0582-JGU-T, emitida por la Junta de Planificación el 15 de octubre de 2004, en el caso del desarrollo del Coliseo de Usos Múltiples de Humacao.

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

SECCIÓN 1: Se autoriza al Alcalde del Municipio Autónomo de Humacao, a llevar a cabo los procesos necesarios para la adquisición, mediante compraventa a Desarrollos Roig, S.E., libre de cargas y gravámenes tres predios de terrenos ubicados en el Bo. Río Abajo de Humacao, los cuales agrupados totalizan 14.3491 cuerdas, para construir y desarrollar en dichos predios, el Coliseo de Usos Múltiples de Humacao, los que se describen a continuación:

A. URBANA: Predio de terreno de 9.6751 cuerdas, equivalente a 38,027.4377 metros cuadrados en el Bo. Río Abajo del Municipio de Humacao que forma parte de la finca EL COMETA ilustrada en el plano de inscripción aprobado por ARPE en el caso 01-L-S500000-00199 mediante resolución del 2 de marzo de 2001 como parcela ACA y en lindes por el Norte con terrenos del Municipio de Humacao donde antes ubicaba la antigua planta de tratamiento de A.A.A., por el Sur con la quebrada Mabú; por el Este con terrenos de la Finca Bejuca propiedad de Desarrollos Roig, S.E.; y por el Oeste con terrenos de *Triumph Plaza*.

B. URBANA: Predio de terreno de 4.2490 cuerdas a ser segregado de la finca La Bejuca en el Bo. Río Abajo de Humacao, equivalente a 16,700.2509 metros cuadrados, ilustrado en el plano de inscripción preparado por el Ing. Víctor Cortés y en lindes por el Norte con antiguo cauce Río Humacao, que la separa de la estación de Radio WALO; por el Sur con canal del Río Humacao; por el Este, con terrenos de Desarrollos Roig S.E.; y por el Oeste con parcela denominada como ACA propiedad de Desarrollos Roig, S.E.

C. URBANA: Predio de terreno de 0.4250 cuerdas equivalente a 1,668.9200 metros cuadrados en el Bo. Río Abajo de Humacao a ser segregado de la finca El Cometa y en lindes por el Norte con la Carretera Número 3; por el Sur con antiguo cauce Río Humacao, que la divide de Parcela propiedad de Desarrollos Roig S.E.; por el Este,

con terrenos del Municipio de Humacao; y por el Oeste con terrenos de *Triumph Plaza*.

SECCIÓN 2: El precio convenido para la compraventa es de \$3,500,000.00, de cuya cantidad se pagarán \$2,000,000.00 el día en que se suscriba por el Alcalde y Desarrollo Roig, S.E., la escritura de compraventa. La porción restante del precio, o sea, \$1,500,000.00 será pagadera en el término de un año a partir de la fecha en que se otorgue la escritura de compraventa. La parte del precio así aplazada será garantizada con una primera hipoteca sobre la propiedad adquirida sin devengar intereses, excepto de incurrirse en mora.


SECCIÓN 3: Se autoriza al Alcalde a suscribir la escritura de compraventa y cualquier documento pertinente a propósito de realizar las gestiones de compraventa y de entrada y ocupación del inmueble a ser adquirido, así como el desembolso de las cantidades de dinero dispuestas y estipuladas en el acuerdo que hayan llegado el Municipio de Humacao y Desarrollos Roig, S.E. para completar esta adquisición.

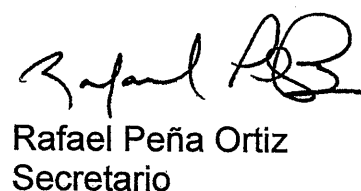
SECCIÓN 4: El Alcalde procurará que la Junta de Planificación aclare o rectifique su resolución de fecha 24 de octubre de 2004 sobre la consulta sometida por el Municipio de Humacao bajo el número 2004-51-0582-JGU-T, al efecto de especificar que su aprobación de la consulta cubre la adquisición de los terrenos y la ubicación del proyecto "Coliseo de Usos Múltiples".

SECCIÓN 5: A tenor con el Informe de Valoración realizado por Crispulo Díaz Venegas, Tasador de Bienes Raíces con licencia EPA-226, los terrenos a adquirirse por el Municipio de Humacao, tiene un valor unitario mayor al precio acordado de venta.

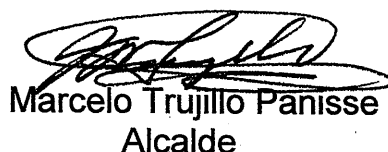
- SECCIÓN 6:** Se declara de gran utilidad y provecho la compra de dicho terreno para el desarrollo y establecimiento del Coliseo de Usos Múltiples del Municipio Autónomo de Humacao.
- SECCIÓN 7:** Una vez firmada la escritura y completado el proceso de compraventa, este hecho le será informado a la Legislatura Municipal para su ratificación.
- SECCIÓN 8:** El Secretario Municipal dará cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 1 de la Ley Núm. 18 de 30 de octubre de 1975, enmendada, y a lo dispuesto en el Artículo 5 del Reglamento Núm. 33 de la Oficina del Contralor, aprobado el 5 de octubre de 2004.
- SECCIÓN 9:** Esta Resolución comenzará a regir después de ser firmada por el Alcalde.
- SECCIÓN 10:** Copia de esta Resolución será enviada a la Oficina de la Administradora Municipal, Oficina de Planificación, Oficina de Permisos Municipal, Oficina de Finanzas Municipales, Oficina de Proyectos, al Secretario Municipal, y al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE HUMACAO, PUERTO RICO, EL 11 DE ENERO DE 2008.


Luis E. Fontánez Romero
Presidente


Rafael Peña Ortiz
Secretario

PRESENTADA ESTA RESOLUCIÓN A MI CONSIDERACIÓN, EL 17 DE enero DE 2008, Y FIRMADA POR MÍ, EL 18 DE enero DE 2008.


Marcelo Trujillo Panisse
Alcalde

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

Proyecto Núm. 33
Resolución Núm. 27

Serie 2007-2008

Presentada por: Administración.

“PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO, A LLEVAR A CABO TODOS LOS PROCESOS NECESARIOS PARA ADQUIRIR MEDIANTE COMPRAVENTA A DESARROLLOS ROIG S.E., TRES PREDIOS DE TERRENO, UNO DE 9.6751 CUERDAS, OTRO DE 4.2490 CUERDAS Y OTRO DE 0.4250 CUERDAS, QUE AGRUPADOS TOTALIZAN 14.3491 CUERDAS, EN EL BARRIO RÍO ABAJO DE HUMACAO CON EL INTERÉS PÚBLICO DE CONSTRUIR Y DESARROLLAR EN DICHOS TERRENOS, EL COLISEO DE USOS MÚLTIPLES DE HUMACAO; Y PARA OTROS FINES.”

Índice al Apéndice

1. Copia contrato de promesa bilateral de compraventa.
2. Informe de Valoración preparado por Crispulo Díaz Venegas, Tasador y Consultor en Bienes Raíces.
3. Carta del Sr. Adalberto Roig Ferré sobre compraventa de terreno en Humacao.
4. Resolución de la Junta de Planificación sobre la primera extensión a la consulta Núm. 2004-51-0582-jGU-T.
5. Carta del Hon. Marcelo Trujillo, Alcalde, al Sr. Adalberto Roig Jr., donde confirma los acuerdos de la compra del terreno.
6. Copia del Plano y Lotificación simple de ARPE.
7. Certificación Registral del Registro de la propiedad.
8. Carta del Alcalde autorizando al Arquitecto Wilfredo Rodríguez Torres, AIA, a realizar todas las gestiones para obtener los permisos para el diseño del Coliseo Multiuso de Humacao.

CONTRATO DE PROMESA BILATERAL DE COMPRAVENTA

---En la ciudad de Humacao, Isla de Puerto Rico, a los días del mes de diciembre del dos mil siete.-----

-----COMPARECEN-----

---DE LA PRIMERA PARTE COMO VENDEDORA: **DESARROLLOS ROIG, SE**, una sociedad especial con oficina principal en Humacao, Puerto Rico representada por su socio gestor **DON ADALBERTO ROIG FERRÉ**; mayor de edad, casado, ejecutivo y vecino de San Juan, Puerto Rico, a quien de aquí en adelante se denomina indistintivamente como **Desarrollos o Roig**.-----

---DE LA OTRA SEGUNDA PARTE COMO COMPRADOR: **EL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO** representado en este acto por su alcalde **DON MARCELO TRUJILLO PANISSE**, mayor de edad, casado, ejecutivo y vecino de Humacao, Puerto Rico denominada de aquí en adelante El Municipio.-----

--No teniendo las partes impedimento legal alguno y estando ambas debidamente autorizadas para este otorgamiento, libremente-----

-----EXPONEN-----

---PRIMERO: Desarrollos Roig es dueña en pleno dominio de las siguientes fincas: -----

-----A URBANA: Predio de terreno de 9.6751 cuerdas, equivalente a 38,026.8195 metros cuadrados en el Bo. Río Abajo del Municipio de Humacao que forma parte de la finca EL COMETA ilustrada en el plano de inscripción aprobado por ARPE en el caso 01-L-S500000-00199 mediante resolución del 2 de marzo de 2001 como parcela ACA y en lindes: por el Norte con terrenos del Municipio de Humacao donde antes ubicaba la antigua planta de tratamiento de AAA; por el sur con la quebrada Mabú; por el Este con terrenos de la Finca Bejuca propiedad de Desarrollos Roig, SE y por el Oeste con terreno de Triumph Plaza.

INSCRITA AL FOLIO TOMO FINCA NUM.

-----De esta parcela se segregará una parcela de aproximadamente 0.6864 cuerdas para ser vendida al Sr. Rafael Soto Vázquez en caso de que se logre el acuerdo de compraventa.-----

---B URBANA: Predio de terreno de 4.2490 cuerdas, equivalente a 16,700 1846 metros cuadrados, a ser segregada de la finca La Bejuca en el Bo. Río Abajo de Humacao, ilustrado en el plano de inscripción preparado por el Ing. Víctor Cortés y en lindes: por el Norte con
que la separa de la Estación de Radio Walo; por el Sur con canal del Río Humacao; por el Este, con terrenos de Desarrollos Roig

SE; por el Oeste con parcela denominada como ACA propiedad de Desarrollos Roig SE.

---C- URBANA: Predio de terreno de 0.4250 cuerdas equivalente a 1,670.4115 metros cuadrados en el Bo. Río Abajo de Humacao a ser segregado de la finca El Cometa y en lindes: por el Norte con la Carretera Núm. 3; por el Sur con _____ que la divide de Parcela propiedad de Desarrollos Roig SE; por el Este, con terrenos del Municipio de Humacao y por el Oeste con terrenos de Triumph Plaza.

Inscrita al folio _____ tomo _____ de Humacao finca número _____.

La parcela C junto a la casa residencial que enclava en los terrenos está ocupada por la Sucn. de Juana Lebrón. Roig ha intervenido en el procedimiento de Información de Dominio que ha iniciado dicha sucesión con el propósito de que se le reconozca la titularidad sobre los terrenos y obtener título sobre la edificación, por accesión, pagando el costo de reproducción o el valor en el mercado que determine el Tribunal Superior de Humacao.-----

----SEGUNDO: Los terrenos antes descritos han sido mensurados por el Agrimensor Marcos Ramos e ilustrados en el plano que preparara a petición de la firma de Arquitectos Wilfredo Rodríguez y reflejaron una cabida de 14.3491 cuerdas.-----

----Se une al presente contrato copia del plano preparado. -----

----TERCERO: El 27 de septiembre de 2007 el Municipio por conducto de su alcalde, Hon. Marcelo Trujillo Panisse le dirigió carta al Sr. Adalberto Roig Ferré en su capacidad de Presidente de Antonio Roig Sucesores, Inc. manifestando el interés del Municipio en comprar todo o parte de los terrenos antes mencionados para utilizarlos en la construcción de un Coliseo de Usos Múltiples.-----

----CUARTO: El 3 de octubre de 2007 el Sr. Roig envió carta al alcalde, Hon. Marcelo Trujillo Panisse informando que Desarrollos Roig aceptaba la oferta de compra del Municipio para la compra de los terrenos por el precio de TRES PUNTO CINCO MILLONES DE DÓLARES, a ser pagados DOS MILLONES al momento de otorgarse la escritura compraventa y el balance por UNO PUNTO CINCO MILLONES al año siguiente, sin intereses; informándole además que el pago del precio aplazado debería ser garantizado con primera hipoteca sobre la misma propiedad. -----

----QUINTO: Habiéndose convenido la compraventa de los terrenos antes referidos, las

partes otorgan este contrato de promesa bilateral de compraventa conforme las siguientes:

-----CLÁUSULAS Y CONDICIONES-----

---PRIMERA: Desarrollos se obliga a vender y el Municipio a comprar los terrenos antes descritos que totalizan 14.3491 cuerdas.-----

---SEGUNDA: El precio de compraventa será de TRES PUNTO CINCO MILLONES DE DOLARES, que serán pagados en la siguiente forma: -----

--- A: DOS MILLONES DE DÓLARES con la firma del presente contrato, lo que se hará después de la legislatura municipal haberlo autorizado mediante resolución-----

----B: UNO PUNTO CINCO MILLONES DE DÓLARES al año siguiente a la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa sin intereses, cuyo pago será garantizado con hipoteca de precio aplazado sobre la misma finca; la cual no podrá ser subordinada. Dicha hipoteca devengará intereses de mora a razón de la tasa preferencial (prime rate) según establecido por el Citibank, N.A. La escritura de hipoteca será autorizada por el notario que seleccionen los vendedores. El Municipio está exento por ley del pago de los sellos y de los derechos de inscripción en el Registro de la Propiedad.-----

---TERCERA: Del precio aplazado se retendrá por el Municipio la cantidad de SETENTA MIL DOLARES (\$70,000.00) correspondientes a la Parcela C en caso de que Roig no puede otorgarle al Municipio un título inscribible en el Registro de la Propiedad, libre de cargas o gravámenes de clase alguna, y entregar la posesión libre de ocupantes, por no haber concluido los trámites judiciales pendientes ante el Tribunal de Primera Instancia de Humacao. Dichos dineros serán depositados en una cuenta plica en una institución bancaria aceptable a Desarrollos y al Municipio de Humacao hasta que recaiga decisión final y firme del tribunal. Los intereses que devenguen los dineros depositados correspondiente al Municipio.-----

---CUARTA: El Municipio gestionará y obtendrá la aprobación de las segregaciones que hayan que efectuarse de las fincas objeto de contrato, a su costo.-----

---QUINTA: La escritura de compraventa se otorgará ante el notario seleccionado por el Municipio no más tarde de quince (15) días después de haberse obtenido las resoluciones de ARPE aprobando cualquier segregación que fuese necesaria. -----

---SEXTA: Conociendo Roig la necesidad del Municipio en comenzar la construcción del Coliseo lo antes posible, y en su ánimo de cooperar para la feliz culminación de una obra

que beneficiará la comunidad humacaña y a pueblos limítrofes, autoriza al Municipio mediante el presente contrato, para entrar en posesión de los terrenos para comenzar las obras, excepto en la finca que está ocupada por la Sucn. de Juana Lebrón que está sujeta a pleito pendiente.-----

---- SEPTIMA: El ejercicio del permiso antes referido será sin costo alguno para Roig .-----

----OCTAVA: El Municipio no podrá comenzar los trabajos hasta que haya provisto a Roig de todos los seguros necesarios para responder por cualesquiera daños que puedan causarse a cualquier persona o propiedad.-----

---NOVENA: El Municipio por sí, sus agentes, empleados, sucesores y cesionarios, acuerda proteger, indemnizar y salvar a Roig, sus oficiales, agentes, empleados sucesores, cesionarios, eximiéndoles de toda clase y forma de daños, pérdida, gastos, demandas, reclamaciones, acciones y causa de acción y así mismo de todo y cada una de las pérdidas, costos y gastos con relación a ésta, establecido por una persona o personas que surjan de y se relacionen, directo o indirectamente, con el trabajo hecho o por hacerse conforme a este Permiso. -----

----DÉCIMA: Roig no será responsable por daños o lesiones a cualquier persona o propiedad que surjan directa o indirectamente de las obras a realizarse por el Municipio, visitantes o cualquier persona natural o jurídica que sufra algún daño mientras se encuentre en los terrenos.-----

----UNDÉCIMA: El Municipio obtendrá y mantendrá en vigor durante la vigencia de este contrato y hasta que se otorgue la escritura de compraventa pólizas de seguro con cubierta para todas las obras o actividades que se lleven a cabo en los terrenos en cuyas pólizas figurará Roig como asegurado adicional.-----

----DUODECIMA: Es condición esencial de este contrato que la Legislatura Municipal apruebe la compra de los terrenos bajo los términos y condiciones aquí pactadas y que la Junta de Planificación de Puerto Rico autorice la compra expidiendo la resolución correspondiente.-----

----DECIMOTERCERA: Las cláusulas y condiciones contenidas en este permiso obligarán al Municipio, o a sus cesionarios, aseguradoras, causahabientes y sucesores en derecho y así se hará constar en todo documento.-----

----DECIMOCUARTA: El Municipio será responsable de dejar el predio de terreno de Roig

objeto de este Permiso en igual o mejor condición que al momento del inicio de la construcción del Proyecto, en caso de que éste no se vaya a llevar a cabo.-----

----DECIMOQUINTA: Este permiso estará sujeto a, y será interpretado por las leyes estatales de Puerto Rico. Además, las partes contratantes acuerdan expresamente que los tribunales estatales de Puerto Rico, únicamente serán los tribunales con jurisdicción competente y exclusiva para resolver las controversias que surjan entre ellas en relación al mismo que requieran para su dilucidación de la intervención de la autoridad judicial.-----

----DECIMOSEXTA: Si algún tribunal con jurisdicción competente declara alguna de las cláusulas de este Permiso nula o inválida, ello no afectará la validez y eficacia de las restantes cláusulas del mismo y las partes contratantes se comprometen a cumplir con sus obligaciones bajo tales cláusulas no afectadas por la determinación judicial de nulidad o invalidez.-----

----DECIMOSEPTIMA: Este contrato obligará a los comparecientes sus sucesores o causahabientes y no será modificado en forma alguna excepto mediante documento suscrito por todas las partes o sucesores en derecho.-----

----DECIMOOCOTAVA: Los terrenos identificados como Parcela C serán entregados sin edificación alguna y libre de ocupantes.-----

-----ACEPTACIÓN-----

---Tal es el CONTRATO que aceptan los comparecientes ratificándolo en todas sus partes por hallarlo redactado conforme a sus instrucciones y deseos, fijando sus iniciales en todas y cada una de sus páginas, además de firmar a continuación, hoy día del mes de diciembre de 2007.

DESARROLLOS ROIG S. E.

MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO

POR: ADALBERTO ROIG FERRÉ
Presidente

POR: MARCELO TRUJILLO PANISSE
Alcalde

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina de la Gobernadora
Junta de Planificación

15 de octubre de 2004

Primera Extensión a la
Consulta Número 2004-51-0582-JGU-T

RESOLUCION

El Municipio de Humacao, amparándose en la reglamentación vigente, sometió a la consideración de esta Junta de Planificación la Consulta Número 2004-51-0582-JGU-T, para la construcción de un proyecto institucional en una finca con cabida de 20.3195 cuerdas que radica en la Carretera Estatal PR-3, kilómetro 79.1 en el Barrio Río Abajo del Municipio Autónomo de Humacao.

De acuerdo a la información suministrada, la parte proponente contempla la ubicación de un Coliseo de Usos Múltiples de 133,210 pies cuadrados con capacidad para 7,935 espectadores en dos (2) predios de terreno a ser adquiridos y pertenecientes a la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y a la Sucesión Antonio Roig con cabidas de 5.25 cuerdas y 15.0695 cuerdas, respectivamente, para la formación de una finca con cabida total de 20.3195 cuerdas.

En consideración a la información contenida en el expediente sometida por la parte proponente, a la información obtenida por la Junta de sus documentos de referencia, tales como, pero sin limitarse a éstos: mapas topográficos, mapas de zonificación vigentes, mapas de zonas susceptibles a inundaciones, estudio de suelos del Servicio de Conservación de Suelos Federal y archivo gráfico, esta Junta llega a las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. Se propone la construcción de un proyecto institucional que consiste en la ubicación de un Coliseo de Usos Múltiples de 133,210 pies cuadrados con capacidad para 7,935 espectadores, equipado para la celebración de actividades multidisciplinarias incluyendo baloncesto, voleibol, carteleras de boxeo, lucha libre, actividades artísticas, conciertos, concentraciones, etc. El edificio tendrá dos (2) niveles y gradas superiores y estará equipado con oficinas administrativas y de contabilidad, boletería, vestidores con duchas, salón de entrenamiento, primeros auxilios, cantinas, áreas de concesiones, servicios sanitarios y elevadores. El proyecto tendrá un acceso vehicular posterior desde donde se desarrollará un puente sobre el canal de la Quebrada Mabú. Tendrá un total de 1,825 espacios de estacionamiento y áreas de parque con vegetación y fuentes.
2. El área total del proyecto propuesto comprende 79,863.59 metros cuadrados equivalentes a 20.3195 cuerdas, el cual se subdivide en dos (2) predios pertenecientes a la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y a la Sucesión Antonio Roig con cabidas de 5.25 y 15.0695 cuerdas respectivamente. La finca a desarrollarse está delimitada: por el Norte; con Juana Lebrón Pérez y la Carretera PR-3; por el Sur; con la Sucn. Antonio Roig; por el Este; con la Sucn. Antonio Roig; y por el Oeste; con el Centro Comercial Triumph Plaza.
3. A base de un estudio del sector por medio de mapas topográficos



Continuación: Consulta Número 2004-51-0582-JGU-T

y archivo gráfico, se ha determinado que el sector está desarrollado y que la consulta propuesta armoniza con el desarrollo existente.

4. Según la información provista por el proponente, existe en el sector la infraestructura para energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y acceso al proyecto.
5. Mediante comunicación del 13 de agosto de 2004, la Junta de Calidad Ambiental notifica el cumplimiento con el Artículo 4(c) de la Ley Sobre Política Pública Ambiental, Ley Núm. 9 del 18 de junio de 1970, según enmendada, y emite sus recomendaciones.
6. La propuesta se ilustra gráficamente en el Plano preparado el 28 de junio de 2004 por Architectural Affiliates.
7. El costo de construcción se estima en \$19,450,000.00 dólares provenientes de fondos federales, estatales y municipales. Los fondos estatales serán financiados por el Banco de Fomento.
8. El desarrollo del proyecto generará 500 empleos durante su fase de construcción y 80 empleos directos durante su fase de operación.

En armonía con las anteriores determinaciones de hechos se llega a las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

1. Los terrenos objeto de consulta están comprendidos dentro de un Distrito C-4 según el Mapa de Calificación de Suelos del Municipio Autónomo de Humacao, vigente.
2. Según el Mapa sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones de la Junta de Planificación de Puerto Rico, Hojas 30-C y 30-D, los terrenos objeto de consulta se encuentran en Zona Inundable 2.
3. La consulta propuesta está en armonía con los Objetivos que establece dicha zona en el siguiente aspecto:
 - a. **Objetivo 2.02**

Intensificar los usos comerciales y de servicios, tanto públicos como privados.
 - b. **Objetivo 3.02**

Fomentar la accesibilidad entre la residencia, áreas de trabajo, facilidades, servicios públicos, las facilidades comerciales y recreativas.
4. De acuerdo a lo establecido en el Reglamento para Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, según enmendado, compete a la Junta tramitar el desarrollo como consulta de ubicación. La misma constituye una mejora pública según dispuesto en el citado Reglamento y se tramitó al amparo de las disposiciones del mismo.
5. La Ley Orgánica de la Junta de Planificación Ley Número 75 del



Continuación: Consulta Número 2004-51-0582-JGU-T

24 de junio de 1975, según enmendada, en el Artículo 21 autoriza, expresamente a la Junta considerar toda mejora pública según dispuesto en el Reglamento para Procedimientos Adjudicativos, excepto aquellos de los cuales están exentos las agencias públicas y los delegados en la Administración de Reglamentos y Permisos mediante resolución expresa de la Junta. La transacción bajo consideración no está exenta ni delegada en la Administración, por lo que compete a la Junta resolver la misma.

ACUERDO

Esta consulta de ubicación ha sido examinada y analizada a la luz de la información suministrada por el Proponente y de las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes. También se ha dado consideración a las proyecciones poblacionales y a la disponibilidad de terrenos apropiados para la construcción de viviendas y otros usos en la zona que comprende el propuesto proyecto.

Del examen y análisis hecho se desprende que es viable el desarrollo de los terrenos anteriormente descritos para el uso propuesto, condicionado a los siguientes señalamientos y recomendaciones, los cuales habrán de tomarse en consideración al prepararse y someterse en la próxima etapa en el trámite del proyecto, etapa que será determinada por la Administración de Reglamentos y Permisos:

1. Se autoriza un proyecto institucional que consiste en la ubicación de un Coliseo de Usos Múltiples de 133,210 pies cuadrados con capacidad para 7,935 espectadores, equipado para la celebración de actividades multidisciplinarias incluyendo baloncesto, voleibol, carteleras de boxeo, lucha libre, actividades artísticas, conciertos, concentraciones, etc. El edificio tendrá dos (2) niveles y gradas superiores y estará equipado con oficinas administrativas y de contabilidad, boletería, vestidores con duchas, salón de entrenamiento, primeros auxilios, cantinas, áreas de concesiones, servicios sanitarios y elevadores. El proyecto tendrá un acceso vehicular posterior desde donde se desarrollará un puente sobre el canal de la Quebrada Mabú. Tendrá un total de 1,825 espacios de estacionamiento y áreas de parque con vegetación y fuentes.
2. La Administración de Reglamentos y Permisos determinará cuál será la próxima etapa en el trámite del proyecto, la cual deberá cumplir con todas las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes y aplicables, así como con las normas de dicha Administración.
3. Se cumplirá con los requerimientos de las agencias concernidas.
4. Se exime de vista pública a Motus Propio de la Junta de Planificación de Puerto Rico.
5. Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 3, Reglamento de Lotificación y Urbanización, con vigencia del 2001; Reglamento de Planificación Número 25, Reglamento de Siembra, Corte y Forestación de Puerto Rico, con vigencia del 1998; y con el Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Humacao, con vigencia del 7 de febrero de 2003.



Continuación: Consulta Número 2004-51-0582-JGU-T

6. Los parámetros de diseño serán según el plano sometido y autorizado por la Junta de Planificación de Puerto Rico.
7. Cumplirá con los siguientes requerimientos de la Junta de Calidad Ambiental:
 - a. Durante las fases de construcción y operación del proyecto, se debe cumplir con el Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido, en lo relacionado al nivel de sonido máximo permitido.
 - b. Previo a dar comienzo a la construcción o efectuar algún movimiento de tierra, deben obtener de esta Junta los siguientes permisos:
 - 1) Permiso de Fuente de Emisión (PFE) para el polvo fugitivo durante la fase de construcción.
 - 2) Para realizar una Actividad Generante de Desperdicios Sólidos (Formulario DS-3).
 - 3) Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación.
 - c. Durante la fase de construcción, deberán tomar las medidas necesarias para evitar que residuos de sustancias orgánicas e inorgánicas tales como: aceites, combustibles u otras sustancias químicas, puedan ser arrastradas por la escorrentía y ganen acceso a cualquier cuerpo de agua o al sistema pluvial.
 - d. Deberán mantener los camiones de carga que se utilicen para transportar material, desechos de relleno y/o de construcción cubiertos con toldos, mientras estén en movimiento para evitar generación de emisiones de particulado.
 - e. Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico).
 - f. Previo a iniciar la construcción o realizar cualquier movimiento de tierra deberán consultar con el Instituto de Cultura Puertorriqueña. Si durante el desarrollo del proyecto se encuentran depósitos arqueológicos, los mismos deberán ser informados inmediatamente a dicha agencia.
 - g. Coordinar con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) de manera tal que el sistema de alcantarillado sanitario y la planta de tratamiento estén en condiciones de aceptar la descarga del proyecto propuesto. Esto incluye el obtener todos los permisos necesarios de la AAA previo a su conexión. De no poder realizar la coordinación correspondiente



Continuación: Consulta Número 2004-51-0582-JGU-T

- con la AAA, deberán someter una enmienda al documento ambiental para considerar otra alternativa viable para tratar los desperdicios sanitarios a generarse en el proyecto.
- h. Previo a iniciar la construcción del proyecto o realizar cualquier movimiento de tierra deberán consultar y obtener los correspondientes endosos del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), así como el de la Autoridad de Carreteras y Transportación. Deberán cumplir con las recomendaciones que estas agencias establezcan.
 - i. Deberán mantener los camiones de carga que se utilicen para transportar material, desechos de relleno y/o de construcción cubiertos con toldos, mientras estén en movimiento para evitar generación de emisiones de particulado.
 - j. De tener alguna descarga de escorrentía a cualquier cuerpo de agua durante la construcción deberán consultar con la Agencia Federal de protección Ambiental para determinar si dicha descarga requiere un permiso "NPDES" de acuerdo al Código Federal de Reglamentación Número 40, Sección 122.26 (b) (14) (x).
 - k. El diseño y construcción del proyecto debe tomar en consideración los resultados de los estudios geotécnicos realizados y tomar las medidas necesarias para asegurar la estabilidad de los terrenos en la que se realizará la construcción del proyecto. Así como la adecuación del manejo de escorrentía que se establezca para el área del proyecto.
 - l. Cumplir con el Reglamento Sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones (Reglamento Número 13) de la Junta de Planificación de Puerto Rico.
 - m. Deberán consultar con el Cuerpo de Ingenieros del departamento del Ejército de los Estados Unidos, para determinar si es necesario obtener un permiso conforme a la Ley de Ríos y Puertos del 1899 y la Sección 404 de al Ley de Agua Limpia (Clean Water Act).
 - n. De acuerdo al Programa para la Protección de Áreas Inmediatas a Pozos de Agua Potable, las actividades que se realicen a una distancia menor de 1,500 pies de un sistema de agua subterránea, podrían presentar riesgo de contaminación de tales aguas. Por lo que deberán implantar las medidas necesarias para asegurar la mayor protección de las aguas subterráneas.
 - o. Si el mantenimiento de las áreas verdes estará sujeto al uso de fertilizantes y plaguicidas se recomienda



Continuación: Consulta Número 2004-51-0582-JGU-T

desarrollar un Plan de Mejoras Prácticas de Manejo para el uso de éstos y así evitar o minimizar el posible impacto a los recursos de aguas superficiales y subterráneas del lugar.

A base de las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho y tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico **APRUEBA** la Consulta Número 2004-51-0582-JGU-T, para la ubicación de un proyecto institucional en el Barrio Río Abajo del Municipio Autónomo de Humacao, por lo que autoriza a la Administración de Reglamentos y Permisos a resolver este caso, haciendo los requerimientos que corresponda.

DISPONIENDOSE que: (1) que la acción tomada por esta Junta sobre la consulta no implica la aprobación de la etapa subsiguiente correspondiente, la cual deberá someterse a la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del período de vigencia de este informe; (2) esta recomendación favorable estará vigente por un período de dos (2) años a partir de la fecha de notificación de este informe; (3) este término podrá prorrogarse a petición del funcionario u organismo auspiciador, siempre que la petición de prórroga se someta con por lo menos treinta (30) días con antelación a la fecha de expiración de la decisión; (4) se dispone que, cualquier cambio en la cabida de los terrenos como resultado de una revisión de la mensura, que se mantenga dentro de un 5% de la cabida informada en la presente consulta, se podrá corregir en los planos correspondientes y presentar ante el Registro de la Propiedad sin que medie una resolución expresa de esta Junta a tales fines.

DISPONIENDOSE, que cualquier parte afectada por esta Resolución podrá radicar una **Moción o Solicitud de Reconsideración** en la Secretaría de esta Junta dentro de un término de veinte (20) días contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta Resolución. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito por correo certificado y acuse de recibo a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos y a la Administración de Reglamentos y Permisos. Los interventores tendrán diez (10) días naturales contados a partir de la notificación para expresarse sobre la Solicitud de Reconsideración. Si no lo hicieren dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica.

La Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha Solicitud de Reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar recurso de Revisión Judicial comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si la Junta acoge la Solicitud de Reconsideración deberá resolver la misma dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de dicha solicitud. El término de treinta (30) días para solicitar Revisión Judicial comenzará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la Resolución de la Junta resolviendo definitivamente la Solicitud de Reconsideración, cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos.

Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la Solicitud de Reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido acogida bajo estudio, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la Revisión Judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días, salvo que la Junta, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

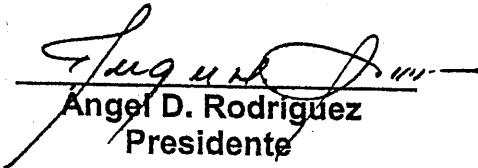
De no optarse por el procedimiento de Solicitud de Reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta Resolución, de así interesarlo, presentar Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, lo anterior,



Continuación: Consulta Número 2004-51-0582-JGU-T

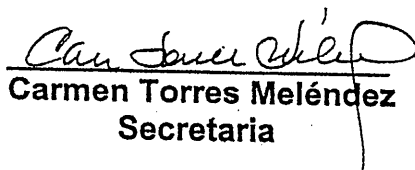
en virtud de lo dispuesto en la Sección 3.15 de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

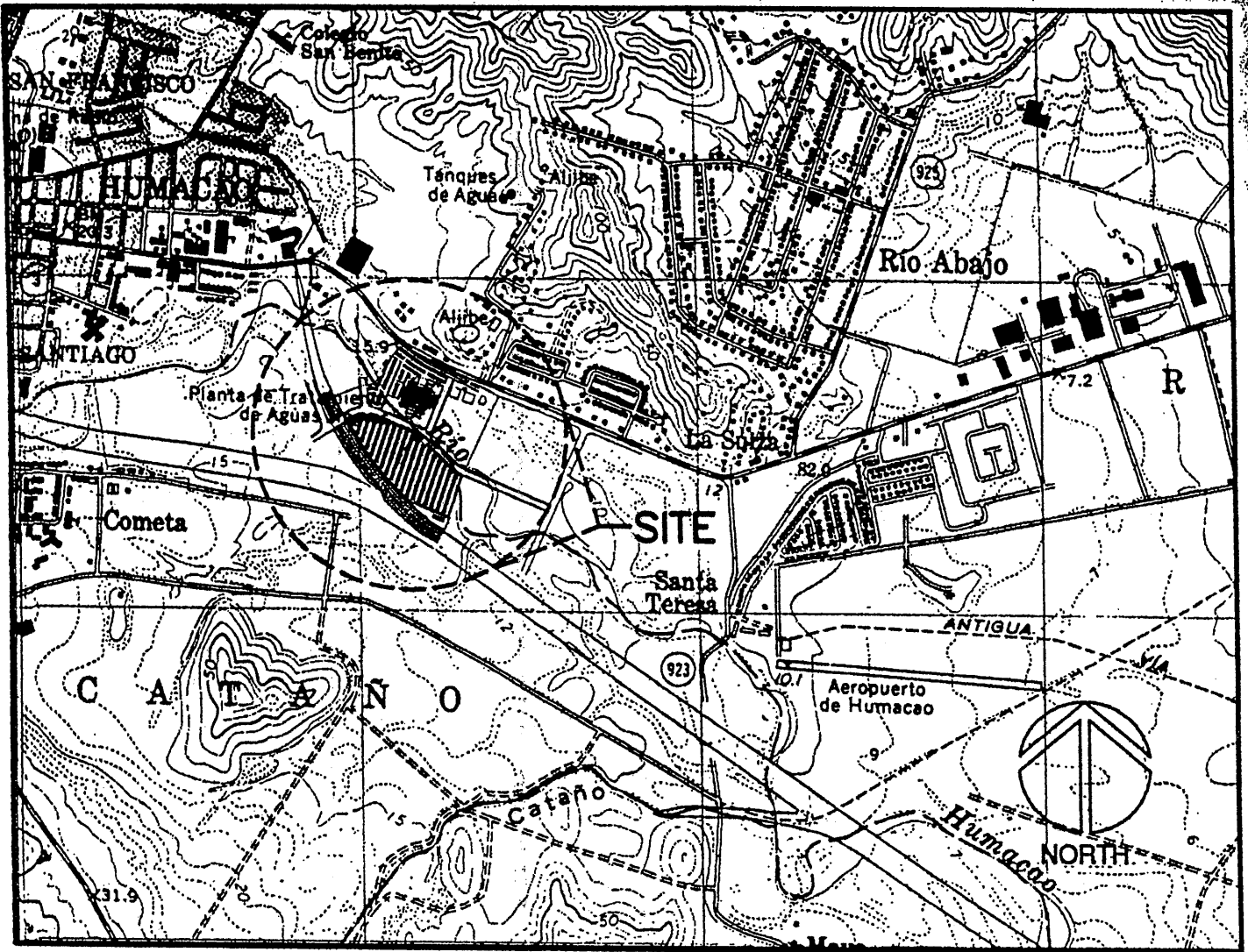
Notifíquese: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Municipio de Humacao, Apartado 178, Humacao, PR 00792; Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, P.O. Box 7066, San Juan, PR 00916-7066; Autoridad de Carreteras, P.O. Box 42007, San Juan, PR 00940-2007; Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, P.O. Box 9066600, San Juan, PR 00906-6600; Sucesión Antonio Roig, P.O. Box 458, Humacao, PR 00792; Lcdo. Efraín Archilla Roig, Apartado 9230, Humacao, PR 00792; Sr. Oscar Resto Rodríguez, P.O. Box 8059, Humacao, PR 00792; Triumph Plaza Shopping Center Capri, S.E., P.O. Box 363148, San Juan, PR 00936-3148. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las partes cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.


Angel D. Rodríguez
Presidente

CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente resolución, bajo mi firma y el sello oficial de esta Junta, a todas las partes mencionadas en el notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 16 NOV 2004


Carmen Torres Meléndez
Secretaria

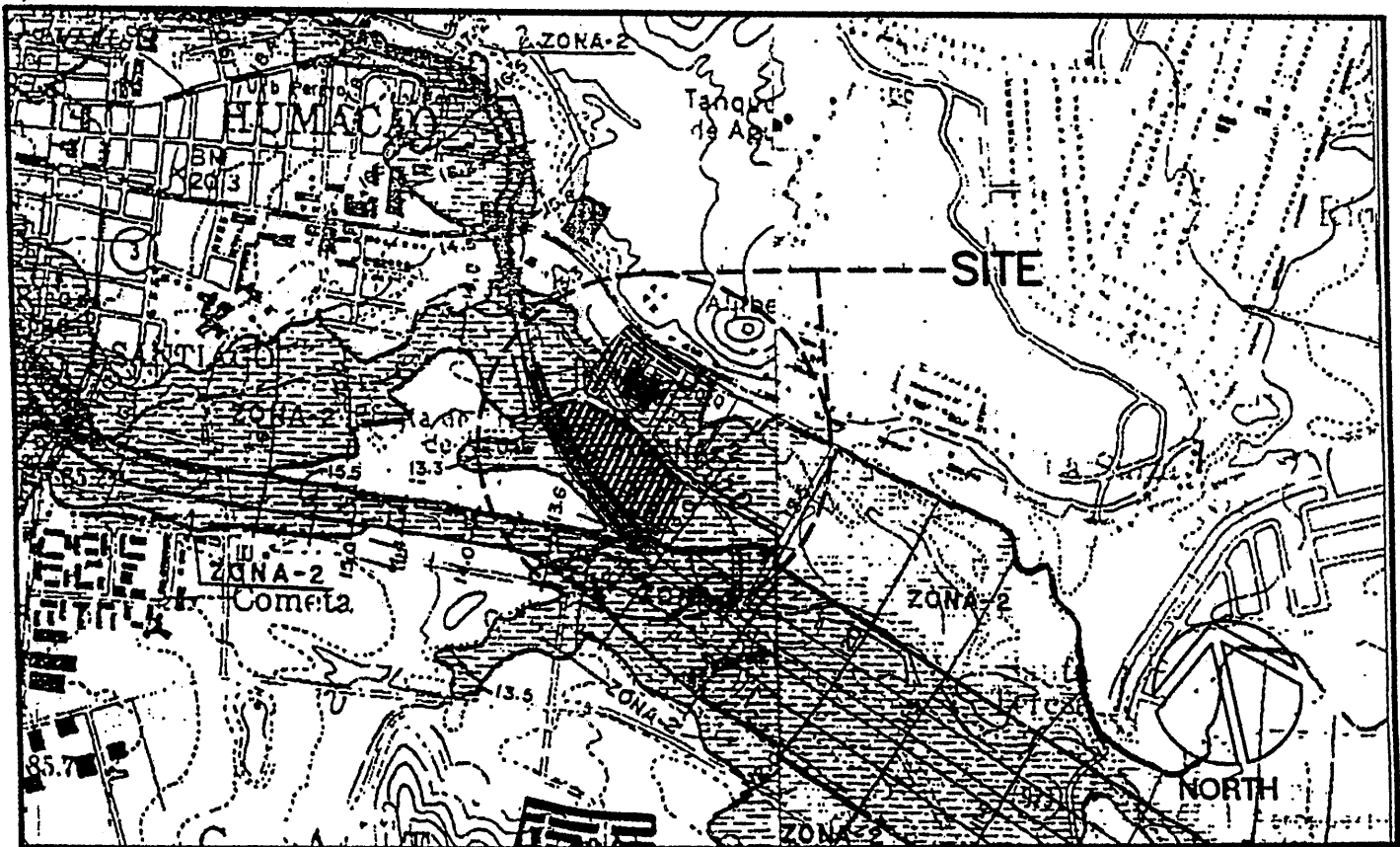


LOCATION PLAN

SCALE 1:20,000



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
 OFICINA DE LA GOBERNADORA
 JUNTA DE PLANIFICACION



PARTIAL FLOODING MAP

JP-39
Rr: ana./01

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina de la Gobernadora
Junta de Planificación
Santurce, Puerto Rico

Coordenadas Lambert:

X - 217,845 M

Y - 34,885 M

A ser llenado por la Junta de Planificación

Consulta Número: _____

Fecha Radicación: _____

Formulario para la Radicación de Consultas Públicas sobre Venta, Cesión, Traspaso, Arrendamiento, Permuta de Propiedades por los Organismos Estatales y Municipales, etc.

Fecha: SEPTIEMBRE 10, 2004

1. Representante: MUNICIPIO DE HUMACAO (Organismo)

Dirección: APARTADO, HUMACAO, PR 00792

Tel.: (787) 852-2000 Fax: (787) 850-6767

2. Título del proyecto o proposición: COLISEO DE USOS MULTIPLES DE HUMACAO

3. Zonificación: C-4

4. Localización: Municipio: HUMACAO Barrio: RIO ABAJO

Calle/Carr.: CARR. ESTATAL PR-3 ; Núm./Km. : KM 79.1 ; Lugar preciso: CERCA DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA PALMA REAL EN HUMACAO.

Duño de terrenos afectados: AUTORIDAD DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS DE PR

Dirección postal del dueño de los terrenos: PO BOX 7066, SAN JUAN, PR 00916-7066

Teléfono: (787) 620-2277 Fax: (787) 620-3735

Número de Propiedad según Departamento de Hacienda

Municipio	Mapa		Manzana	Parcela
51	304	030	236	02

5. Clase y Naturaleza del proyecto o proposición: (Indíquese con una X)

a) Si: Compra Núm. de Cuerdas: 5.25

b) Si: Venta Arrendamiento Cesión o traspaso de:

Terrenos Edificios Otros Núm. de Cuerdas: _____

c) Si: Permuta

Terrenos Edificios Otros Núm. de Cuerdas: _____

Propiedad de: _____

Por: Terrenos Edificios Otros Núm. de Cuerdas: _____

Propiedad de: _____

6. Costo estimado del proyecto: NOTA: EL PRECIO DE VENTA ESTA PENDIENTE DE TASACION.

7. Procedencia de fondos: Ley Núm. _____ de _____

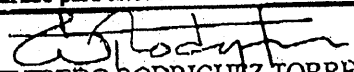
8. Otras Fuentes PRESTAMO SECCION 108 (HUD)

9. Si el proyecto o proposición ha sido sometido anteriormente como consulta indicar:

(a) Consulta Número: 2004-51-0582-JGUT (b) Fecha de aprobación: PENDIENTE

Preparado de acuerdo con la Ley 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada; Ley 2 del 29 de enero de 1979 y del Reglamento de Planificación Núm. 2 del 7 de febrero de 1979.

No se radicará y será devuelta toda solicitud que no contenga la información indicada así como la información y documentos indicados en el listado preparado para estos fines


WILFREDO RODRIGUEZ TORRES, AIA
Firma del Alcalde, Jefe de Agencia o su Representante Autorizado

ARQUITECTO
Título

JP-39
Rev. ene./01

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina de la Gobernadora
Junta de Planificación
Santurce, Puerto Rico

Coordenadas Lambert:

X - 217,780 M

Y - 34,760 M

A. ser llenado por la Junta de Planificación	
Consulta Número:	_____
Fecha Radicación:	_____

Formulario para la Radicación de Consultas Públicas sobre Venta, Cesión, Traspaso, Arrendamiento, Permuta de Propiedades por los Organismos Estatales y Municipales, etc.

Fecha: SEPTIEMBRE 10, 2004

1. Representante: MUNICIPIO DE HUMACAO

(Organismo)

Dirección: APARTADO, HUMACAO, PR 00792

Tel.: (787) 852-2000

Fax: (787) 850-6767

2. Título del proyecto o proposición: COLISEO DE USOS MULTIPLES DE HUMACAO

3. Zonificación: C-4

4. Localización: Municipio: HUMACAO

Barrio: RIO ABAJO

Calle/Carr.: CARR. ESTATAL PR-3 ; Núm./Km. : KM 79.1
COMERCIAL PLAZA PALMA REAL EN HUMACAO

Lugar preciso: CERCA DEL CENTRO

Dueño de terrenos afectados: DESARROLLOS ROIG, S.E.

Dirección postal del dueño de los terrenos: PO BOX 458, HUMACAO, PR 00792-0458

Teléfono: (787) 852-0404

Fax: (787) 852-0838

Número de Propiedad según
Departamento de Hacienda

Municipio	Mapa	Manzana	Parcela
51	305	000	001
			07-000

5. Clase y Naturaleza del proyecto o proposición: (Indíquese con una X)

a) Si: Compra Núm. de Cuerdas: 15.0695

b) Si: Venta Arrendamiento Cesión o traspaso de:

Terrenos Edificios Otros Núm. de Cuerdas: _____

c) Si: Permuta

Terrenos Edificios Otros Núm. de Cuerdas: _____

Propiedad de: _____

Por: Terrenos Edificios Otros Núm. de Cuerdas: _____

Propiedad de: _____

6. Costo estimado del proyecto: NOTA: EL PRECIO DE VENTA ESTA PENDIENTE DE TASACION.

7. Procedencia de fondos: Ley Núm. _____ de _____

8. Otras Fuentes PRESTAMO SECCION 108 (HUD)

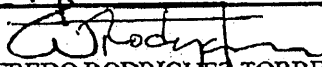
9. Si el proyecto o proposición ha sido sometido anteriormente como consulta indicar:

(a) Consulta Número: 2004-51-0582-JGUT

(b) Fecha de aprobación: PENDIENTE

Preparado de acuerdo con la Ley 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada; Ley 2 del 29 de enero de 1979 y del Reglamento de Planificación Núm. 2 del 7 de febrero de 1979.

No se radicará y será devuelta toda solicitud que no contenga la información indicada así como la información y documentos indicados en el listado preparado para estos fines


WILFREDO RODRIGUEZ TORRES, AIA
Firma del Alcalde, Jefe de Agencia o
su Representante Autorizado

ARQUITECTO
Título

cada nuevo



Estado Libre Asociado de Puerto Rico • Municipio Autónomo de Humacao
Honorable Marcelo Trujillo Panisse, Alcalde

Box 178, Humacao, PR 00792 • Teléfono: 656-0400

27 de septiembre de 2007

Sr. Adalberto Roig, Jr.
Presidente
Junta de Directores
Antonio Roig Sucesores, Inc.
Humacao, Puerto Rico

A LA MANO

Estimado señor Roig:

Confirmamos los acuerdos de nuestra reunión del 12 de septiembre de 2007. El Municipio de Humacao pagará \$3.5 millones por las 14.3881 cuerdas de terreno para la construcción del Coliseo de Usos Múltiples de Humacao. El primer pago será de \$2 millones al momento de firmar las escrituras y el segundo pago será de \$1.5 millones, sin intereses, pagaderos en el término de un año.

El Municipio está evaluando la posibilidad de hacer una oferta para acelerar el segundo pago a su valor descontado, a una tasa de interés a ser acordada entre las partes. De mostrar algún interés de considerar esta alternativa, favor de comunicarse directamente con nuestro consultor, el C.P.A. Héctor Rosario Hernández, al número de teléfono (787) 508-1111.

Le solicitamos además, que nos envíe copia de la aceptación de oferta de compraventa por parte de la Junta de Directores de Antonio Roig Sucesores, Inc.

Como le indicamos en nuestra reunión, todo esto está condicionado a la aprobación de nuestra Legislatura Municipal.

Cordialmente,

Marcelo Trujillo Panisse
Alcalde

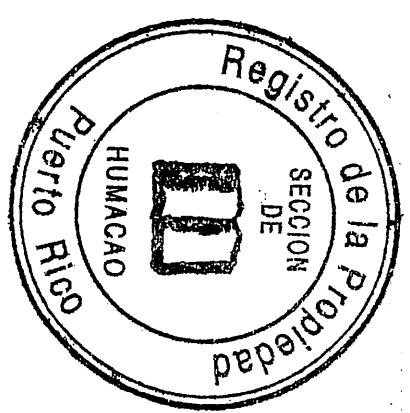
a paso firme... hacia el futuro

*Exp. Colisco
Cent. Registral
Terrenos Hig. Licesiones*

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

CERTIFICACION

RELATIVA A LA FINCA NUMERO----- 2245 -----INSCRITA-----
-----AL FOLIO----- 68 -----DEL TOMO----- 69 -----
DE----- Humacao -----
Expedida el-- 27 -----de----- abril -----de-----2007-----
a instancia de:----- Municipio de Humacao -----



652

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

Yo, Lcda. Gloriana Ruiz Jiménez, Registradora del Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Humacao y a solicitud de--- Marcelo Trujillo Panisse, Alcalde de Humacao--- solicitando se libre Certificación del folio,----- 68 al 78Vto., 126 al 132Vto., 180 al 184Vto. y de los folios móviles (3)----- de la finca número----- 2245-----

CERTIFICO:

--- Que los asientos correspondientes a estos son fotocopiados, sellados e iniciados de los folios antes indicados, de la finca inscrita a los Tomo (s)----- 69, 116, 438 y 537-----de---

-----Humacao-----

--- Que relacionados con esta finca se encuentran presentados, pendientes de calificación y despacho los siguientes documentos:--- Asiento 216, Diario 819, sobre Expropiación Forzosa.---

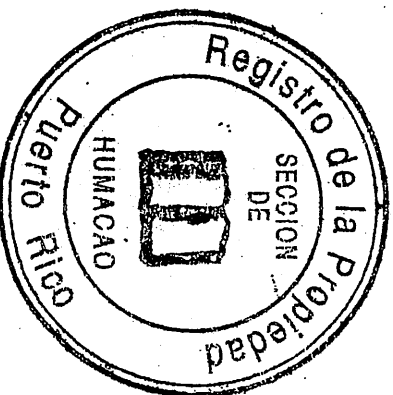
--- Que se efectuó búsqueda en Bitácora hasta el Asiento---680--- del Diario--- 884---del cual no aparece asiento contrario a lo antes indicado.-----

--- 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----- 10:11 a.m. del día 27 de abril de 2007.-----

Derechos: Exento _____

Uso Oficial

Gloriana Ruiz
Registradora





652
-L-

17 de abril de 2007

Lic. Glorianna Ruiz
Registradora
Registro de la Propiedad
PO Box 8669
Humacao, Puerto Rico 00792-8669

RE: Adquisición de parcela a ser segregada de finca de 49,042.8893 cuerdas en el Bo. Río Abajo de Humacao propiedad de Desarrollos Roig, S.E.
Expropiación Forzosa, Tribunal Superior de San Juan

Estimada licenciada Ruiz:

Agradeceré me expida certificación registral literal de la finca que más adelante se describe. El Municipio de Humacao en el caso de referencia se propone expropiar la parcela descrita. Figura inscrita al Tomo Movil 537 de Humacao, Inscripción 23 Finca número 2245.

---RUSTICA: Parcela de terreno radicada en el Barrio Río Abajo del término municipal de Humacao, Puerto Rico con una cabida superficial total de 49,042.8893 metros cuadrados equivalentes a 12.4778 cuerdas en lindes por el Norte, con terrenos de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y terrenos de Efraín Archilla Roig, por el Sur, con el Río Mabú, por el Este, con remanente de la finca principal propiedad de la Sucn. Antonio Roig (parcela IP-1) y por el Oeste con terreno del Centro Comercial Triumph Plaza.

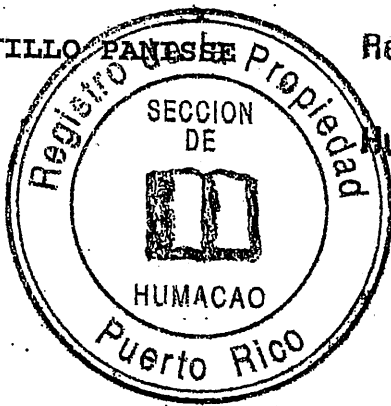
En espera de lo solicitado quedo,

Cordialmente,

MARCELO TRUJILLO PANDESE
Alcalde

216/819
Eq.

Recibido Hoy 20
4 de 20 07
Humacao, P.R. *MLC*



a paso firme... hacia el futuro



178

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
GOBIERNO MUNICIPAL
Apartado 178
Humacao, Puerto Rico 00792

Hon. Marcelo Trujillo Panisse
Alcalde

14 de agosto de 2003

AUTORIZACION

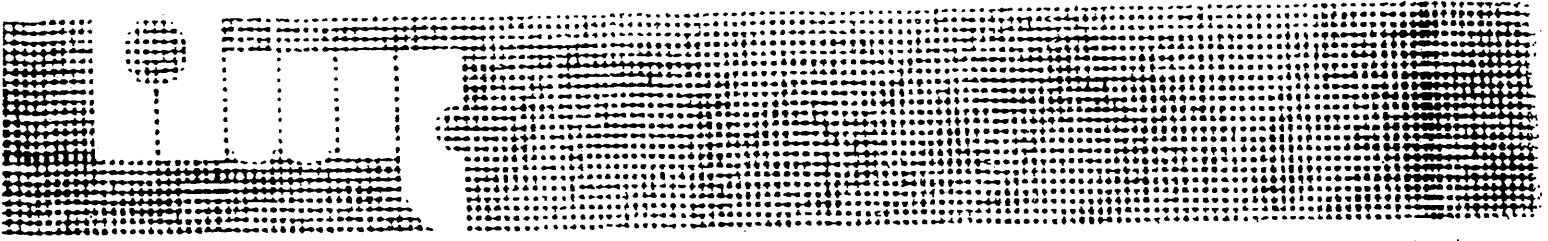
Yo, **Marcelo Trujillo Panisse**, alcalde de la ciudad de Humacao, autorizo al Arquitecto Wilfredo Rodríguez Torres, a realizar las gestiones necesarias en las agencias federales estatales y municipales para obtener los permisos necesarios para el **diseño del Coliseo Multiuso de Humacao.**

Para que así conste firmo esta autorización hoy, día 14 de agosto de 2003, en la ciudad de Humacao, Puerto Rico.

Certifico Correcto,



Marcelo Trujillo Panisse
Alcalde



ARCHITECTURAL AFFILIATE: WILFRED'S ADDRESS: 1000 N. W. 10TH AVE. BOX 165533 MIAMI, FL 33116-0533 TEL: 305-444-1111

Municipio Autónomo de Humacao
Hon. Marcelo Trujillo Panisse
Alcalde

Coliseo de Usos Múltiples de Humacao
Carretera Estatal PR-3, Km. 79.1
Bo. Río Abajo, Humacao, PR

Caso Núm. JP 2004-51-0582-JGU

ADDENDA AL
MEMORIAL EXPLICATIVO
14 de septiembre de 2004

INTRODUCCION:

La Junta de Planificación determinó dejar en suspenso por 30 días la consideración del caso para que la Parte Proponente someta la información que se acompaña, según se explica a continuación:

1. SOMETER FORMA JP-39 debidamente completada, ya que la propuesta incluye adquisición de terrenos.

Dos (2) formas JP-39 incluidas, toda vez que se proyecta adquirir terrenos de dos (2) dueños diferentes, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (5.25 cuerdas) y la Sucesión Antonio Roig (15.0695 cuerdas).

2. NOTIFICAR AL DEPARTAMENTO DE RECURSOS NATURALES Y AMBIENTALES (DRNA) que se utilizará (parte) de la servidumbre propiedad del departamento para el proyecto, e indicar qué transacción resultará entre las partes.

Según se había informado en el ítem 8.c del Memorial Explicativo, los 88 espacios de estacionamiento considerados en los terrenos de la servidumbre del DRNA resultarían adicionales a los 1,671 requeridos para el proyecto por el reglamento. Aún sin ellos estaríamos proponiendo 1,737 espacios de estacionamiento en los terrenos del proyecto, 66 más de los requeridos.

Addenda A
Memorial Explicativo
Pág. 2

2. NOTIFICAR AL DEPARTAMENTO DE RECURSOS NATURALES Y AMBIENTALES (DRNA) (Cont.)

Por razones de tiempo el Municipio Autónomo de Humacao ha decidido posponer el uso de parte de la servidumbre del DRNA para proveer espacios de estacionamientos adicionales para el proyecto, toda vez que no son requeridos para cumplir con el Reglamento de Zonificación. A tales efectos se están sometiendo aparte 15 copias del Plano de Situación del proyecto enmendado, para mostrar solamente los 1,737 espacios de estacionamientos propuestos para el proyecto.

3. SOMETER EVIDENCIA DE NOTIFICACION DE LA ADQUISICION a los dueños de los terrenos.

El Municipio Autónomo de Humacao le notificó por escrito a los dueños de ambas propiedades sobre la intención de adquirir los predios de terreno necesarios para el desarrollo del proyecto. A continuación se acompañan copias de las siguientes cartas:

- a. Carta fechada el 25 de agosto de 2003 dirigida al señor Juan Agosto Alicea, Presidente Junta de Directores de la AAA, de parte del Municipio Autónomo de Humacao, notificándole de su intención de adquirir los terrenos.
- b. Carta fechada el 11 de septiembre de 2003 dirigida al señor José A. Roig Ferré, Director Ejecutivo de la Sucesión Roig, Inc., de parte del Municipio Autónomo de Humacao, notificándole de su intención de adquirir los terrenos.
- c. Carta fechada el 1ro. de julio de 2004 dirigida al ingeniero Angel D. Rodríguez Quiñones de parte de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de PR, autorizando la radicación de la Consulta de Ubicación del proyecto en los predios de terreno de su propiedad.
- d. Carta fechada el 29 de junio de 2004 dirigida al arquitecto Wilfredo Rodríguez Torres, AIA, proyectista, de parte de Desarrollos Roig, S.E., autorizando la radicación de la Consulta de Ubicación del proyecto en los predios de terreno de su propiedad.

4. SOMETER EVIDENCIA DE CUMPLIMIENTO de Ley 9.

Se acompaña copia de la carta correspondiente de la Junta de Calidad Ambiental (JCA), fechada el 13 de agosto de 2004.

5. ACLARAR QUE UTILIDAD tiene la servidumbre del DRNA y cómo puede afectar el área de estacionamiento propuesto a dicha zona tomando en consideración que los terrenos son inundables.

De acuerdo a la explicación anterior (ítem 2), el Municipio Autónomo de Humacao ha desistido del uso de parte de la servidumbre del DRNA para proveer 88 espacios de estacionamiento adicionales.

El proyecto y sus alrededores serán diseñados y construidos por encima de los límites de inundación de 100 años según requerido, de acuerdo con los Mapas de Zonas Susceptibles a Inundaciones correspondientes, Hojas 30C y

Addenda A
Memorial Explicativo
Pág. 3

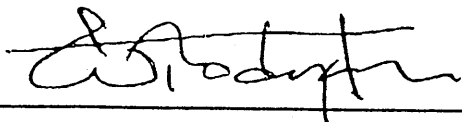
6. DISCUTIR EN QUÉ DISTRITO caben los usos de su propuesta, dentro de los distritos de calificación del Plano de Calificación de Suelo del Municipio Autónomo de Humacao.

Los usos propuestos caen dentro de la clasificación de Centro de Recreación Comercial del Reglamento de Zonificación, la cual se designa como C-5 pero no se incluyen parámetros específicos en dicho reglamento para la misma. Para efectos de establecer una base comparativa utilizamos en nuestra propuesta los parámetros de la clasificación C-4, Centro de Mercadeo.

De la misma forma en el Plano de Calificación de Suelos del Municipio Autónomo de Humacao (copia parcial incluida) no se considera aparte un Distrito de Ordenación superior al C-4, Centros de Mercadeo, por lo cual se deriva que las facilidades de recreación comercial propuesta caben dentro de la clasificación C-4.

Independientemente de la clasificación comercial existente de la propiedad, al ser adquirida por el Municipio Autónomo de Humacao para uso público obtendrá su clasificación de P correspondiente a Terreno Público. Los usos en esta nueva clasificación serán determinados por la Junta de Planificación mediante la presente consulta de ubicación, según se establece en la Sub-Sección 32.02 del reglamento.

CERTIFICO CORRECTO.



WILFREDO RODRÍGUEZ TORRES, AIA
Arquitecto Licencia Núm. 6952

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
GOBIERNO MUNICIPAL
Apartado 178
Humacao, Puerto Rico 00792

Hon. Marcelo Trujillo Panisse
Alcalde

14 de agosto de 2003

AUTORIZACION

Yo, Marcelo Trujillo Panisse, alcalde de la ciudad de Humacao, autorizo al Arquitecto Wilfredo Rodríguez Torres, a realizar las gestiones necesarias en las agencias federales estatales y municipales para obtener los permisos necesarios para el diseño del Coliseo Multiuso de Humacao.

Para que así conste firmo esta autorización hoy, día 14 de agosto de 2003, en la ciudad de Humacao, Puerto Rico.

Certifico Correcto,



Marcelo Trujillo Panisse
Alcalde

ARCHITECTURAL DEVELOPMENT CORP.

Wilfredo Rodríguez Torres, AIA
 P.O. Box 360593 San Juan, PR 00936-0593
 (787) 763-1313 Fax (787) 763-1749

TO: JUNTA DE PLANIFICACION
 MINILLAS STATION
 SAN JUAN, PR

LETTER OF TRANSMITTAL	
DATE: 21 de sept. de 2004	JOB NO.
ATT: Ing. Angel D. Rodríguez Quiñones Presidente	
RE: CASO NUM. JP 2004-51-0582-JGU Coliseo de Usos Múltiples Carretera Estatal PR-3, Km. 79.1 Humacao, Puerto Rico	

WE ARE SENDING YOU Attached Under separate cover via _____ the following items:

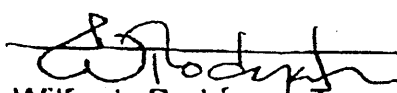
- | | | |
|---|---------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Shop Drawings | <input type="checkbox"/> Prints | <input type="checkbox"/> Specifications |
| <input type="checkbox"/> Copy of letter | <input type="checkbox"/> Change Order | <input checked="" type="checkbox"/> Other: <u>See below</u> |
| <input type="checkbox"/> Plans | <input type="checkbox"/> Samples | |

ITEM	Description
1.	Quince (15) Formas JP-39, con relación al predio de terreno de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de PR
2.	Quince (15) Formas JP-39, con relación al predio de terreno de Desarrollos Roig, S.E.
3.	Quince (15) Addenda al Memorial Explicativo relacionado con la información adicional solicitada.
4.	Quince (15) copias del Plano de Situación Revisado

THESE ARE TRANSMITTED as checked below:

- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> For approval | <input type="checkbox"/> Approved as submitted | <input type="checkbox"/> Resubmit ___ copies for approval |
| <input type="checkbox"/> For your use | <input type="checkbox"/> Approved as noted | <input type="checkbox"/> Submit ___ copies for distribution |
| <input checked="" type="checkbox"/> As requested | <input type="checkbox"/> Returned for corrections | <input type="checkbox"/> Return ___ corrected prints |
| <input type="checkbox"/> For review and comment | | |
| <input type="checkbox"/> FOR BIDS DUE | | |
| <input type="checkbox"/> PRINTS RETURNED AFTER LOAN TO US | | |

Cordially,


 Wilfredo Rodríguez Torres, AIA

JUNTA DE PLANIFICACION
 OFICINA DEL SECRETARIO
 04 SEP 23 AM 11:22
 212

Received by: _____

Date: _____

HR

CUM

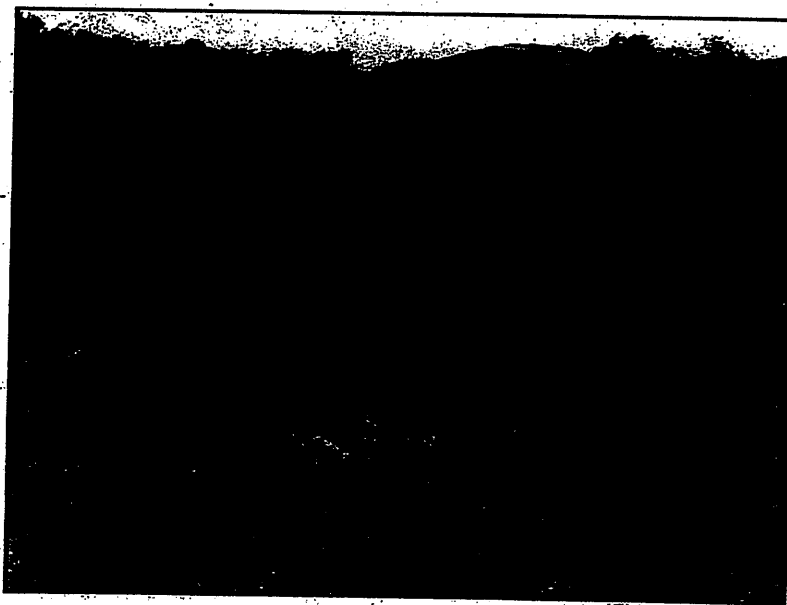
07-00123

INFORME DE VALORACIÓN

**Predio de terreno propiedad de la Sucesión Antonio Roig
localizado en la Carretera Estatal # 3 Km. 79.5
del Barrio Río Abajo, Humacao, Puerto Rico.**

**Preparado para:
Honorable Alcalde Marcelo Trujillo Panisse
Municipio Autónomo de Humacao**

**Preparado por :
CRISPULO DIAZ VENEGAS
Tasador & Consultor en Bienes Raíces
Calle Santa Praxedes # 1615, Urb. Sagrado Corazón
San Juan, Puerto Rico 00926
(787) 761-5694 & 378-5643**



INDICE

<u>MATERIAL</u>	<u>PAGINA</u>
CARTA	1
CONDICIONES LIMITANTES	2
RESUMEN DE DATOS SOBRESALIENTES	5
ALCANCE DE LA VALORACION	6
IDENTIFICACION DEL CLIENTE Y EL USUARIO	9
PROPOSITO Y USO DEL INFORME DE VALORACION	9
DEFINICION DE VALOR EN EL MERCADO	10
FECHA DE EFECTIVIDAD DEL INFORME DE VALORACION	11
FECHA DEL INFORME DE VALORACION	11
DERECHOS DEL PLENO DOMINIO	11
PARTE CON INTERES	12
DEFINICIONES	12
DATOS SOCIOECONOMICOS MUN. HUMACAO	16
ANALISIS DEL VECINDARIO	20
DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD	22
DESCRIPCION FISICA DE LA PROPIEDAD	23
ANALISIS DEL MEJOR Y MAS PROVECHOSO USO	26
DESCRIPCION DE LA PARCELA A SER ADQUIRIDA	29
DESCRIPCION DEL REMANENTE	32
ENFOQUES DE VALORACION	35
METODO DE VALORACION UTILIZADO	36
ESTRUCTURAS Y MEJORAS ENCLAVADAS EN LA PARCELA A SER ADQUIRIDA	37
VENTAS COMPARABLES	38
TABLA DE AJUSTE DE VENTAS	42
ANALISIS COMPARATIVO DE VENTAS COMPARABLES	43
PERIODO DE EXPOSICION	44
PERIODO DE MERCADEO	44
CONCLUSION DE LOS AJUSTES HECHOS A LAS COMPARABLES	45
VALOR TOTAL DE LA PARCELA POR LOS METODOS DE COSTO Y MERCADO	46
VALORACION DE LA PROPIEDAD POR EL METODO DE RENTAS	47
 <u>EXHIBITS</u>	
MAPA DE LOCALIZACION, ZONIFICACION, INUNDACIONES, FIRM, PLANO DE ADQUISICION, ESTUDIO DE TITULO	
REVISTA PROGRESO ECONOMICO DEL BANCO POPULAR	
CUALIFICACIONES DEL TASADOR	

INFORME DE VALORACIÓN

AGENCIA PUBLICA : Municipio Autónomo de Humacao

PROYECTO : Varios predios de terrenos propiedad de la Sucesión Antonio Roig para ser adquiridos por el Municipio Autónomo de Humacao, Mejoras Municipales (Coliseo de Usos Múltiples).

PRESENTADO A : Municipio Autónomo de Humacao.

DIRECCIÓN : PO Box 178
Humacao, PR 00792

LOCALIZACIÓN : Carretera Estatal # 3 Km. 79.5 del Barrio Río Abajo,
Humacao, Puerto Rico.

PROPIETARIO : Sucesión Antonio Roig

PREPARADO POR : Crispulo Díaz Venegas
Tasador de Bienes Raíces
Licencia EPA-226.

26 de marzo de 2007

Hon. Marcelo Trujillo Panisee.,
Alcalde, Municipio Autónomo de Humacao,
PO Box 178
Humacao, PR 00792

Re: Informe de valoración de varios predios de terreno a ser adquiridos por el Municipio Autónomo de Humacao con una cabida superficial total de 49,042.8893 metros cuadrados equivalente a 12.4778 cuerdas, localizado en la Carretera Estatal # 3 Km. 79.5 del Barrio Río Abajo del Municipio de Humacao, Puerto Rico.

Estimado Alcalde Marcelo Trujillo Panisee:

En respuesta a nuestro contrato por servicios profesionales, me place presentarle el Informe de Valoración, al cual hago referencia. El propósito de éste es estimar el valor en el mercado de varios predios de terrenos a ser adquiridos por el Municipio Autónomo de Humacao, localizado en la:


**Carretera Estatal # 3 Km. 79.5
del Barrio Río Abajo, Humacao, Puerto Rico.**

Los datos sobresalientes, información pertinente, fotos, mapas, "exhibits", análisis, conclusiones, etc. se incluyen en el Informe de Valoración que se acompaña a esta carta. Después de haber realizado un estudio de ventas comparables y haber hecho una investigación rigurosa del mismo, a la fecha de efectividad de este informe, al 26 de marzo de 2007 es de :

**TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS DOLARES
(\$3,467,200.00 DOLARES)**

Se presentan original y dos copias de acuerdo a sus requisitos. Cualquier duda, revisión o comentario sobre este asunto puede comunicarse con este servidor. Le expreso mi agradecimiento en proveerle mis servicios.

Atentamente,


Crispulo Díaz Venegas
Tasador de Bienes Raíces
Licencia EPA-226

CONDICIONES LIMITANTES

1. Que el Tasador interventor no tiene ningún interés presente ni prospectivo predecible en la propiedad objeto de tasación.
2. Que el Tasador ha realizado una inspección ocular de la propiedad objeto de avalúo y de las propiedades objeto de adquisición.
3. Que no se ha omitido información que afecte en forma alguna la conclusión sobre el valor de la propiedad objeto de valoración.
4. Que se presume que el título de la propiedad objeto de la tasación es limpio, válido y negociable.
5. Que visité e inspeccioné personalmente la propiedad objeto de avalúo y de las ventas comparables enumeradas en el informe.
6. Que los honorarios del Tasador no dependen en ninguna forma del monto final de la valoración.
7. Cualquier requisito de estudio de viabilidad se considera un servicio independiente al informe de valoración que se presentan en esta asignación. La necesidad de este tipo de informe requerirá que se llegue a un acuerdo por los honorarios por el estudio, si no ha sido acordado previamente.
8. Que el Tasador presume que la información obtenida de fuentes estadísticas, de escrituras, de planos y de otras fuentes es correcta.
9. Que el Tasador no es responsable por asuntos de naturaleza legal, relativos a la propiedad tasada.
10. Que el Tasador no es responsable de la cabida del terreno y presume que el área que surge de la escritura y el plano de adquisición son correctos.
11. Cualquier mapa o croquis en el informe mostrará las dimensiones aproximadas y se incluyen para ayudar al lector a visualizar la propiedad.
12. Que no se ha omitido información que afecte en forma alguna la conclusión sobre el valor de la propiedad objeto de valoración.

13. El Tasador asume a que no existen condiciones ocultas o aparentes en la propiedad, sub-suelos o estructuras que la puedan hacer de mayor o menor valor.
14. Que la propiedad se valoriza libre de servidumbres (excepto las indicadas posteriormente) y libre de invasión ("encroachment") a propiedades adyacentes.
15. El contenido de este informe no podrá ser publicado a través de ningún medio de comunicación sin el permiso escrito del tasador, específicamente en lo concerniente a la conclusión de valor.
16. Copia de este informe se mantendrá en la oficina del tasador durante cinco años desde la fecha de efectividad de la tasación, o en caso de que halla litigio en los tribunales, se mantendrá copia del informe por un mínimo de dos años después de la fecha de haberse resuelto el caso.
17. Que los valores reportados son válidos dentro de las condiciones actuales o prospectivas de zonificación, financiamiento y mejor y más provechoso uso, según se indica en este informe.
18. El tasador no realizó ningún tipo de estudio sobre el impacto ambiental en combinación con esta tasación. Los valores indicados podrían ser afectados por estos estudios, investigaciones, o acciones gubernamentales, como resultado de estudios de impacto ambiental subsiguientes a esta valoración que se realizan sobre la propiedad objeto.
19. La presencia de ciertos materiales, tales como asbesto, gas rodón, desperdicios tóxicos y otros pueden tener un impacto negativo significativo en el valor de las propiedades con estructuras o vacantes. La existencia de material contaminante que podría o no estar presente en la propiedad sujeto, no fue detectada por el tasador. El tasador no tiene conocimiento de la existencia de este material. El valor establecido en este informe de valoración está predicado en la presunción de la ausencia de materiales contaminantes y/o tóxicos en o sobre la propiedad sujeto, incluyendo el subsuelo. Le recomendamos al cliente contratar los servicios de un experto en la materia de creerlo conveniente.
20. El valor reportado en este informe presume que la propiedad sujeto no está afectada por ningún tipo de contaminación.

21. Este informe no podrá ser utilizado para fines de una transacción de préstamo hipotecario.
22. Este informe es narrativo-auto suficiente "Complete Appraisal- Self-contained Appraisal Report"(USPAP-Standars Rule 1 y Advisory Opinion AO-12, Standard Rule II 2-2 (a)).
23. Este informe está hecho bajo los requisitos del Standards of Professional Appraisal Practice. USPAP Standards Rule II 2-2 ((a) -xii)).
24. Este informe de valoración está preparado de acuerdo a los estándares de tasación requeridos por el "Appraisal Institute".

Fecha: 26 de marzo de 2007 /



Crispulo Díaz Venegas
Tasador de Bienes Raíces
Licencia EPA-226.

RESUMEN DE DATOS SOBRESALIENTES

SOBRE EL PROYECTO

- A. Nombre del proyecto : Proyecto del Coliseo de Usos Múltiples.
B. Cliente : Municipio Autónomo de Humacao.
C. Propietario : Sucesión Antonio Roig
D. Seguro Patronal : N/A
E. Dirección : PO Box 178, Humacao, PR 00792
F. Teléfono : 787-852-0758, Fax-787-850-6767

DESCRIPCIÓN DE PARCELA PRINCIPAL

- A. Localización : Carretera Estatal # 3 Km. 79.5 del Barrio Río Abajo, Humacao, Puerto Rico.
B. Cabida-Plano Total : Remanente = 0.6184 cdas = 2,430.7478 m/c
Lote C = 1.4869 cdas = 5,844.2016 m/c
Lote D = 0.7843 cdas = 3,082.5648 m/c
Lote E = 9.3516 cdas = 36,755.3601 m/c
Lote F = 0.2366 cdas = 930.0150 m/c
C. Área descripción legal : No aplica
D. Area Plano Total : 49,042.8893 metros cuadrados = 12.4778 cuerdas.
E. Topografía : Mas abajo de la carretera.
F. Zonificación : Comercial Cuatro (C- 4)
G. Uso Actual : Vacante
H. Mejor Uso : Comercial
I. Existen Gravámenes Físicos o de Naturaleza que afectan su valor Sí No x se desconoce.
J. Remanente Finca Principal : Si existe
K. Accesos Finca Principal : Por Carretera Estatal PR 3 y la PR 923.
L. Codificación : 51-304-000-009-01-901 parte

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA A SER ADQUIRIDA

- A. Tipo de Disposición : Parcial.
B. Cabida Total : 49,042.8893 metros cuadrados = 12.4778 cuerdas.
C. Area Remanente : Se desconoce
D. Area Efectiva : De acuerdo al plano.
E. Area no económica : No aplica
F. Predios a ser adquiridos : 49,042.8893 metros cuadrados = 12.4778 cuerdas.
F. Valor de los Terrenos : \$3,467,188.04
G. Valor de las mejoras : No aplica.
H. Valor de arrendamiento : No aplica.
I. Valor Unitario del terreno : \$322,400.00 la cuerda.
J. Valor Total Ajustado : \$3,467,200.00
K. Enfoque de Valoración : Método de Ventas Comparables.

FECHA DE EFECTIVIDAD

: al 26 de marzo de 2007.

*Adentro con
Cristóbal Díaz*

4,022,842.72
3,467,200.00
555,642.72

ALCANCE DE LA VALORACION

Propósito de la Valoración

El propósito de esta tasación es estimar el valor en el mercado en Pleno Dominio de varios predios de terrenos con una cabida total de 49,042.8893 metros cuadrados equivalentes a 12.4778 cuerdas, localizado en la Carretera Estatal #3 Km. 79.5 del Barrio Río Abajo, del término Municipal de Humacao, Puerto Rico para los fines de compra.

Fecha Efectividad de la Tasación y Fecha del Informe

La fecha efectiva y la fecha del informe es al 26 de marzo de 2007

Alcance de la Valoración

El alcance de esta tasación requiere cumplimiento con los Estándares Uniformes de la Práctica Profesional de Valoración, promulgados por la Junta de Directores del "Appraisal Foundation" y otras organizaciones similares. Este informe narrativo de valoración ha sido preparado para la propiedad en referencia. Datos de la propiedad en evalúo como su tamaño, localización, zonificación y otros factores se han considerado y presentado en este informe. Información de mercado, incluyen ventas de terrenos vacantes, oferta y demanda y otros "items" han sido investigados, analizados y presentados. La data analizada se utiliza para considerar el uso óptimo y más productivo de la propiedad en evalúo y para estimar su valor en el mercado. La documentación necesaria para concluir el valor de la propiedad en el mercado es considerada a lo largo de este informe. La información de mercado ha sido recopilada, confirmada y analizada. Las ventas comparables se escogieron a base de su más alto y productivo uso, a tenor con el de la propiedad objeto de valoración. Todas ellas fueron analizadas y comparadas al sujeto a base de sus similitudes y diferencias.

Definición de Valor en el Mercado

Valor en el mercado, según se usa en este informe, significa el precio más alto expresado en términos de dinero que la propiedad objeto de valoración sería capaz de producir si ésta fuera expuesta a la venta en un mercado libre. Se presume que el vendedor disponga de un tiempo razonable para conseguir un comprador voluntario y consciente de todos los usos legales a que dicha propiedad pudiera destinarse en un futuro inmediato o razonablemente cercano y que ambos, tanto el vendedor como el comprador, actúen libremente y sin presiones de ninguna índole.

Pleno Dominio

Pleno dominio es el derecho absoluto de propiedad sin restricciones, sujeto únicamente a los poderes inherentes del gobierno. Los cuatro poderes gubernamentales son el dominio eminente, el derecho a la sucesión (confiscación), poder gubernamental (police power) e imposición de tributos e impuestos.

MUNICIPIO DE HUMACAO

ALCALDE

Hon. Marcelo Trujillo

FUNDACIÓN

Este pueblo se fundó para el año 1793. El 1881 le conceden el título de Villa. En el 1893 obtiene el título de Ciudad.

POBLACIÓN

Su población total es de 60,036 habitantes aproximadamente.

PATRÓN DEL PUEBLO

Su Santa Patrona lo es La Inmaculada Concepción.

Santa Cecilia (patrona de los músicos).

COGNOMENTO

La Ciudad Gris.

Roe Hueso.

GENTILICIO

humacaeños

ESCUDO

El escudo de armas, tiene dos colores, oro y verde. Oro representa el color del sol. Humacao está localizado en la parte este de la Isla donde el sol se levanta. Verde es símbolo de nuestra herencia nativa india como también la naturaleza tropical del Valle donde nuestra ciudad está localizada. El mismo escudo de armas representa el origen nativo e indígena del nombre Humacao y el espinaso cristiano de su pueblo.

La corona que está arriba del escudo de armas es un ornamento de todos los escudos de armas de pueblo y ciudades cercanas a Humacao y fue adoptado por decreto real de España. También representa la realeza del Cacique Indio Humacao. Los otros dos componentes del escudo de armas son dos flechas y un pequeño escudo de armas. Las flechas representan las dos guerras que el Cacique Jamaco luchó contra los españoles en el siglo décimo sexto. El pequeño escudo de armas en el centro representa el nombre de la Iglesia Católica de Humacao, llamada Dulce Nombre de Jesús.

El escudo fue diseñado por el Sr. Roberto Brascochea Lota en 1975 y fue adoptado por la Asamblea Municipal en noviembre de 1975.

BANDERA

Consiste de tres franjas: la franja oro amarillo 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 nuestros indios.

El jefe indio Jumacao fue el primer cacique en leer y escribir el 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, Jumacao 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 a que obedeciera los términos del tratado.

LIMITES GEOGRÁFICOS

Colinda al Norte con el municipio de Naguabo, al Oeste con las Piedras y al Suroeste Con Yabacua.

BARRIOS: Antón Ruiz, Buena Vista, Candelerero Abajo, Candelerero Arriba, Cataño, Collores, Mabú, Mambiche, Mariana, Punta Santiago, Río Abajo y Tejas.

LUGARES DE INTERÉS

Catedral Dulce nombre de Jesús

Museo Casa Roig

Plaza de Recreo

Cayo Santiago

Balneario Punta Santiago

Jardines Las Chorras

Playas de Humacao

Hogar de la Paloma Sabanera

Palmas del Mar

ORIGEN

Su nombre es indio derivado del cacique Jumacao.

HISTORIA

Para 1722 llegó a sus playas un grupo de colonos oriundos de las Islas Canarias, fundaron un pequeño poblado que bautizaron San Luis del Príncipe de la Rivera de Jumacao. Esto en honor al príncipe Luis de Asturias y al Cacique Jumacao o Macao, señor de estos terrenos antes de la colonización.

El área de este Puerto Rico durante los dos primeros siglos estuvo muy poco poblado, primero por medio a los Caribes y luego a los enemigos de España que se había localizado en las Antillas Menores, además de que esta costa es el lugar de entrada de los huracanes a Puerto Rico la mayor parte de las veces.

Para el 1781 Humacao cuyo nombre había sido cortado y españolizado recibió el título de pueblo según algunos historiadores, otros insisten en que ese hecho ocurrió en 1793.

Ya en 1828 tenía una población de 4,713 habitantes que incluía 415 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 área del distrito que representa a través de los últimos cien años ha variado continuamente pues está basado en la distribución territorial no solamente en su jurisdicción sino también en la de sus pueblos vecinos. Para el 1898 su Distrito comprendía toda la costa este de Puerto Rico, desde Fajardo y tan al sur como Salinas. Para ese año tenía una población de 14,313 personas. Cuarenta y dos años más tarde esta había subido a 29,837 habitantes.

El huracán de Santa Clara el 12 de agosto de 1956 trajo una gran creciente de su río que se adentró en su zona urbana arrastrando casas y el puente sobre el río en la carretera número tres. Ha sido el desastre natural más grande vivido por esta población.

En 1962 cuando se creó el Sistema de Colegios regionales de la U.P.R., esta ciudad fue dotada de uno lo situó en un amplio campus al lado suroeste de la población.

ECONOMÍA

Humacao como toda esta región de Puerto Rico estuvo por siglos dedicado a la agricultura y a la crianza de ganado. Su agricultura incluía el cultivo del tabaco y de la caña de azúcar, así como hortalizas y frutos diversos.

El tabaco se sembró mucho durante los años del veinte al 1960. Sus vegas a la orilla de sus quebradas y ríos eran ideales para este producto. Para alrededor del 1940 se cosechaban aquí aproximadamente un millón de libras. Luego la cuota impuesta por las autoridades federales y el desinterés en la agricultura dieron al traste con este cultivo .

Poco a poco Humacao se ha ido convirtiendo en un centro comercial e industrial, además de turístico. Donde había grandes cañaverales, bateyes de las centrales azucareras y haciendas han surgido parques industriales, urbanizaciones y centros comerciales. A 1986 había operando unas 38 fábricas que crean varios miles de empleos directos. Producen artículos plásticos, químicos y artefactos eléctricos. Su costa Punta de Santiago tiene un pequeño aeropuerto, también un balneario con centro vacacional y cabañas. Hay restaurantes típicos de todas clases.

PERSONALIDADES

Antonia Sáez

Felipe Janer

Osiris Delgado

Luis Rafael

Sandra Martínez

DATOS SOBRESALIENTES

Humacao es una de las ciudades fundadoras de nuestro béisbol profesional en 1938. Su equipo era conocido como Los Grises de Humacao, en tiempos de nuestro béisbol romántico.

Celebran varios festivales en esta ciudad. El de Pana, el Playero en Punta Santiago y el de Santa Cecilia patrona de los músicos.

La fritura típica que se elabora en este pueblo es conocida como granos. Se confecciona a base de harina de arroz y queso.

ANÁLISIS DEL VECINDARIO

El vecindario donde ubica la propiedad objeto de valoración es el área urbana del Municipio de Humacao, Puerto Rico. El vecindario donde radica el predio de terreno era lo que se conocía el sector Río Abajo y Mabú. Este vecindario es la expansión al desarrollo de Centros comerciales en el Municipio de Humacao.

- Norte* - Con terrenos de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillado y terrenos de Efraín Archilla Roig.
- Sur* - Con el Río Mabú.
- Este* - Con remanente de la finca principal propiedad de la Sucn. Antonio Roig. (parcela IP-1).
- Oeste* - Con terreno del Centro Comercial Triumph Plaza.

En el vecindario podemos encontrar varios lugares de interés y servicios a las comunidades mencionando algunos son: La Plaza De Mercado, el nuevo Centro comercial Triumph Plaza, el Humacao Plaza, Plaza Noya Hernández, Villa Del Río, el Complejo Deportivo de Humacao, además se encuentran varios negocios de comida rápida tales como Subway, Wendy's, Dunkin' Donuts, algunas cafeterías, panaderías, pizzerías, oficinas de profesionales, tiendas por departamentos, escuelas públicas como también privadas, la Escuela Superior Tecnológica, Colegio Regional de Humacao UPR, Hospital Regional de Humacao, Hospital Rayder Memorial, Cementerio Municipal de Humacao, el Registro de la Propiedad de Humacao, Tribunal de Humacao, garajes de gasolina, Wester Auto, K-Mart, Banco Popular, etc.

Función de la Valoración

La función de este informe es de proveerle al Municipio Autónomo de Humacao, los análisis y conclusiones en relación a la valoración de los predio de terrenos propiedad a favor de Desarrollos Roig, representada por su socio gestor Antonio Roig Sucersores Inc, a su vez representado por su Presidente Jorge Adlberto Roig Ferré a ser adquirido para la construcción del Coliseo Municipal.

La propiedad está localizada en la Carretera Estatal #3 Km. 79.5 del Barrio Río Abajo del término municipal de Humacao, Puerto Rico.

Descripción de la Propiedad a ser Adquirida

El predio de terreno el cual será comprado está compuesto por una cabida superficial total de 49,042.8893 metros cuadrados equivalentes a 12.4778 cuerdas.

Descripción Legal

Al tasador no se le fue suministrado la descripción legal de la finca pincipal done se encuentra el predio de terreno a ser evaluado por lo tal se utilizara la cabida que aparese en el plano de mensura preparado por el Arq. Wilfredo Rodríguez la cual pertenece a la compañía GEO Survey Network, Professional Land Surveying, Código de plano 04169SVI-1 y 04169SVI2 revisado el 17 de mayo del 2004 la cual indica una cabida superficial total de 49,042.8893 metros cuadrados equivalentes a 12.4778 cuerdas.

“Ver Plano de Mensura”.

Descripción e Historial de Título

Al tasador le fue entregado el estudio de títulos de la finca principal la cual indica que que la cabida total es de 474.2179 cuerdas equivalentes a 1,863,866.2242 metros cuadrados. Esta propiedad está inscrita a favor de Desarrollos Roig, representada por su socio gestor Antonio Roig Sucersores Inc, a su vez representado por su Presidente Jorge Adlberto Roig Ferré. La misma esta inscrita al Tomo 537 movil y Finca # 22,245.

Plano de Mensura

El Municipio Autónomo de Humacao nos entregó el Plano de Mensura preparado por el Arq. Wilfredo Rodríguez la cual pertenece a la compañía GEO Survey Network, Professional Land Surveying, Código de plano 04169SVI-1 y 04169SVI2 revisado el 17 de mayo del 2004 la cual indica que el remanente consta de una cabida superficial de 0.6184 cuerdas equivalentes a 2,430.7478 metros cuadrados., el Lote C = 1.4869 cuerdas equivalentes a 5,844.2016 metros cuadrados., el Lote D = 0.7843 cuerdas equivalentes a 3,082.5648 metros cuadrados., el Lote "F" = 0.2366 cuerdas equivalente a 930.0150 metros cuadrados., el Lote E = 9.3516 cuerdas equivalentes a 36,755.3601 metros cuadrados. con un área total de 49,042.8893 metros cuadrados equivalentes a 12.4778 cuerdas "Ver Plano de Mensura".

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD A SER ADQUIRIDA

En cuanto a la valoración del predio de terreno, se va a escoger la cabida que aparece en el Plano de Mensura.

—RUSTICA: Parcela de terreno radicada en el Barrio Río Abajo del término municipal de Humacao Puerto Rico con una cabida superficial total de 49,042.8893 metros cuadrados equivalentes a 12.4778 cuerdas en lindes por el Norte, Con terrenos de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillado y terrenos de Efraín Archilla Roig., por el Sur, Con el Río Mabú, por el Este, Con remanente de la finca principal propiedad de la Sucn. Antonio Roig (parcela IP-1). y por el Oeste Con terreno del Centro Comercial Triumph Plaza..

"Ver Plano de Mensura".

Codificación

El Departamento de Hacienda vía el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales asigna un número de catastro o codificación a cada propiedad en Puerto Rico. Este número sirve como medio de identificar y para fines de fijar contribuciones sobre ingreso de la propiedad. Estos cinco predios de terrenos tienen asignado la siguiente codificación a los fines contributivos:

51-304-000-009-01-901 parte

Cabida

En cuanto a la valoración del predio de terreno, se va a escoger la cabida que aparece en el Plano de Mensura preparado por Arq. Wilfredo Rodríguez la cual pertenece a la compañía GEO Survey Network, Professional Land Surveying, Código de plano 04169SVI-1 y 04169SVI2 revisado el 17 de mayo del 2004 la cual indica la siguientes cabidas:

Remanente 0.6184 cuerdas equivalentes a 2,430.7478 metros cuadrados.

Lote C = 1.4869 cuerdas equivalentes a 5,844.2016 metros cuadrados.

Lote D = 0.7843 cuerdas equivalentes a 3,082.5648 metros cuadrados.

Lote F = 0.2366 cuerdas equivalentes a 930.0150 metros cuadrados.

Lote E = 9.3516 cuerdas equivalentes a 36,755.3601 metros cuadrados.

Área total de 49,042.8893 metros cuadrados equivalentes a 12.4778 cuerdas

Estas cabidas son las que serán usadas para valorar el predio de terreno a los fines de compra.

“Ver Plano de Mensura”

Localización

Las propiedades están localizadas en la Carretera Estatal # 3 Km. 79.5 interior del Barrio Río Abajo del término municipal de Humacao, Puerto Rico.

Acceso

El acceso principal que tienen los predios de terrenos es por la Carretera Estatal #923, que conduce al Aeropuerto de Humacao.

Forma

La configuración geométrica que tienen los predios de terrenos son irregular.

Suelos y Topografía

La parcela Remanente, el Lote D y Lote E objeto de evaluación tiene una topografía mas bajo del nivel de la Carretera y la misma es semi-llana. Los suelos parecen ser firmes y compactos, según nuestra inspección ocular al predio de terreno objeto de estudio.

El Lote C y Lote F objeto de evaluación tiene una topografía ondulante y la misma es parte del cause del Río Mabú y es considerado como un HUMEDAL. (Wet Land)

Facilidades y Servicios

La propiedad por estar localizada en el Barrio Río Abajo o sea en el área urbana del municipio de Humacao, las cuales tienen accesibles todas las facilidades y servicios que existen en las áreas urbanas. Estas facilidades y servicios las cuales podemos mencionar: calles y carreteras asfaltadas, agua potable de acueductos, alcantarillado sanitario y pluvial, luz eléctrica, alumbrado público, teléfono, recogido de basura, policías, tanto estatal como municipal, bomberos, carteros etc.

Zonificación

Los predios de terrenos objeto de esta valoración se encuentra zonificado como Comercial cuatro. (C-4) Con vigencia del 7 de febrero del 2003 hoja # 30.

Condiciones de Inundabilidad

De acuerdo al mapa de FEMA # 72000C1265H preparado por US Department of Homeland Security, Federal Emergency Management Agency y revisado el 19 de abril de 2005 la propiedad radica en una zona AE y zona X. Esto significa que el área es susceptible a inundarse y parte área no inundable.

Servidumbre, Intrusiones y Expropiaciones

No se observa ningún tipo de servidumbre ni intrusiones, según se desprende de nuestra observación de campo. Tampoco existe ningún tipo de expropiación.

Uso Actual

A la fecha que se realiza la inspección ocular al predio de terreno, la propiedad objeto de estudio, se encuentra vacante.

DESCRIPCIÓN DE LA LOTE "REMANENTE" A SER ADQUIRIDA

DUEÑO

Desarrollo Roig SE, representada por su socio gestor Antonio Roig Sucesores Inc.

A su ver representado por su Presidente Jorge Adlaberto Roig Ferré.

CABIDA:

0.6184 cuerdas = 2,430.7478 metros cuadrados

DESCRIPCIÓN:

NORTE: Con terrenos del Centro Comercial Triumph Plaza

SUR: Con terreno de futura servidumbre

ESTE: Con terreno de futura servidumbre

OESTE: Con el Río Mabú

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

FORMA: Irregular

Las demás características físicas como acceso, topografía, facilidades y servicios, Zonificación, vecindario, inundabilidad, uso actual y mejor uso son similares a la finca principal, como parte de un todo.

DESCRIPCIÓN DE LA LOTE "C" A SER ADQUIRIDA

DUEÑO

Desarrollo Roig SE, representada por su socio gestor Antonio Roig Sucesores Inc.

A su vez representado por su Presidente Jorge Adlaberto Roig Ferré.

CABIDA:

1.4869 cuerdas = 5,844.2016 metros cuadrados

DESCRIPCIÓN:

NORTE: Con Lote B y Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico.

SUR: Con terrenos de la Sucn. Antonio Roig a ser dedicado a servidumbre.

ESTE: Con predio de terreno propiedad de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico.

OESTE: Con terrenos del Centro Comercial Triumph Plaza.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

FORMA: Irregular

Este predio de terreno es uno que su topografía es bien ondulante y es parte del cause del Río Mabú.

DESCRIPCIÓN DE LA LOTE "D" A SER ADQUIRIDA

DUEÑO

Desarrollo Roig SE, representada por su socio gestor Antonio Roig Sucesores Inc.
A su vez representado por su Presidente Jorge Adlaberto Roig Ferré.

CABIDA:

0.7843 cuerdas = 3,082.5648 metros cuadrados

DESCRIPCIÓN:

NORTE: Con terrenos de la Sucn. Antonio Roig a ser dedicado a servidumbre.

SUR: Con Lote E terrenos de la Sucn. Antonio Roig.

ESTE: Con terrenos de la Sucn. Antonio Roig a ser dedicado a servidumbre

OESTE: Con el Río Mabú

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

FORMA: Irregular

Las demás características físicas como acceso, topografía, facilidades y servicios, Zonificación, vecindario, inundabilidad, uso actual y mejor uso son similares a la finca principal, como parte de un todo.

DESCRIPCIÓN DE LA LOTE "E" A SER ADQUIRIDA

DUEÑO

Desarrollo Roig SE, representada por su socio gestor Antonio Roig Sucesores Inc.

A su vez representado por su Presidente Jorge Adlaberto Roig Ferré.

CABIDA:

9.3516 cuerdas = 36,755.3601 metros cuadrados

DESCRIPCIÓN:

NORTE: Con terrenos de la Sucn. Antonio Roig a ser dedicado a servidumbre

SUR: Con el Río Mabú

ESTE: Con Propiedad de la Sucn Antonio Roig remanente de la finca principal parcela IP-1.

OESTE: Con Lote D predio de terrenos propiedad de la Sucn. Antonio Roig.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

FORMA: Irregular

Las demás características físicas como acceso, topografía, facilidades y servicios, Zonificación, vecindario, inundabilidad, uso actual y mejor uso son similares a la finca principal, como parte de un todo.

DESCRIPCIÓN DE LA LOTE "F" A SER ADQUIRIDA

DUEÑO

Desarrollo Roig SE, representada por su socio gestor Antonio Roig Sucesores Inc.
A su vez representado por su Presidente Jorge Adlaberto Roig Ferré.

CABIDA:

0.2366 cuerdas = 930.0150 metros cuadrados

DESCRIPCIÓN:

NORTE: Con predio de terreno de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico.

SUR: Con terrenos de la Sucn. Antonio Roig a ser dedicado a servidumbre.

ESTE: Con terreno propiedad de Efraín Archilla Roig.

OESTE: Con Lote C predio de terrenos propiedad de la Sucn. Antonio Roig.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

FORMA: Irregular

Este predio de terreno es uno que su topografía es bien ondulante y es parte del
cause del Río Mabú.

Mejor y Más Productivo Uso

Las doctrinas o principios de tasación establecen que el Mejor y Más productivo uso de una propiedad es aquel que a la fecha de su valoración produzca el mayor rendimiento neto o beneficios. Este es un concepto sumamente importante, al cual hay que darle la mayor consideración en la valoración de bienes raíces. Para determinar el Mejor Uso de una propiedad, hay que considerar varios factores: oferta y demanda, propiedades competitivas, conformidad de uso, tamaño de la parcela, tamaño y tipo económico de las estructuras que puedan construirse en un determinado momento, zonificación, restricciones de construcción, vecindario y tendencias de cambios en el mismo.

Tomando en consideración toda esa gama de factores, el mejor uso de una propiedad podría considerarse aquel a que se dedica la misma al momento de ser expuesta en el mercado o aquel que con evidencia que se demuestre que es razonablemente probable en un futuro cercano, la demanda existente o inminente, las aprobaciones que puedan obtenerse de las agencias reguladoras, zonificación, ubicación de estructuras y los permisos necesarios.

Dentro de esas circunstancias, los dos criterios que determinan el más alto y provechoso uso a que se debe dedicar la propiedad, es para el uso Comercial, la cual será adquirida.

Sustancias Peligrosas

La presencia de ciertos materiales peligrosos, tales como asbesto, uréa-formaldehídos, gases de radón, pintura de plomo o cualquiera otro que pueda tener un impacto negativo significativo en el valor de la propiedad, no fue informado o detectado por el tasador quien no está cualificado para detectarlos. El valor estimado está basado en la presunción de que no existen dichos materiales que afecten el valor de la propiedad que se avahía.

Impacto Ambiental

Los estudios de impacto ambiental para la propiedad que se avalúa no han sido entregados al tasador para su inspección y acción correspondiente. Durante la inspección ocular del vecindario, el tasador no ha notado ningún aspecto ambiental o señal de contaminación que pueda perjudicar el valor de la propiedad objeto del avalúo. Las conclusiones reportadas en esta valoración están sujetas a la ausencia de cualquier tipo o forma de contaminación. El tasador no tiene los conocimientos ni es experto en la materia, por lo que se recomienda la contratación de un experto en la materia de asuntos ambientales

Descripción de Daños al Remanente

Luego de haber hecho una inspección ocular al área donde está localizada nuestra propiedad objeto de estudio, se pudo observar que no existen daños al remanente ya que el predio de terreno a ser evaluado es para los fines de parcial, el cual consta con una cabida superficial de 49,042.8893 metros cuadrados equivalentes a 12.4778 cuerdas. Este predio de terreno será adquirido por la parte interesada, que lo es el Municipio Autónomo de Humacao para la construcción del complejo Municipal Coliseo Usos Múltiples.

Teoría de Valoración

El valor de cualquier pieza de bienes inmuebles se estima mediante la aplicación de uno de los tres enfoques de valoración dependiendo de la función y propósito del estudio y del método que produzca la solución más racional en términos de tipo de propiedad objeto de evaluación. Estos tres enfoques o métodos se conocen como:

1. Enfoque de costo
2. Enfoque de mercado
3. Enfoque de ingresos

Enfoque de Costo

Bajo este método el tasador orienta sus conclusiones sobre el valor estimado del costo de reposición de las estructuras y sus mejoras o accesorios y le resta la depreciación física y el debido cargo por cualquiera obsolescencia funcional y/o económica que afecten las propiedades.

El costo de las edificaciones se calcula multiplicando el área total en pies cuadrados por un costo unitario conocido de antemano acumulado en la experiencia del tasador y lo investigado durante el período de estudio.

Enfoque de Mercado

Bajo este método, el tasador estima el valor en el mercado de la propiedad por comparación de los precios de otras propiedades similares que hayan sido objeto de transacciones recientes de compraventas. El enfoque se sostiene en la premisa de que cuando una propiedad es reemplazable en el mercado su valor está predicado en la suma que costaría una similar igualmente deseable, sin una demora costosa.

El valor en el mercado es la meta del tasador y cuando sigue este método correctamente describe su incógnita y puede dar fe en el informe de que su conclusión es la suma más probable que producirá la propiedad a la fecha de tasación, si se colocara la venta por un vendedor típico que está dispuesto a comprar pero no obligado.

Sin embargo, la comparación que predica el enfoque requiere que el tasador someta las propiedades comparables a un riguroso proceso de ajustes por las diferencias, expresadas en dinero, para lograr el máximo grado de equivalencia. Colocadas todas las propiedades bajo el denominador común del sujeto, el tasador puede estimar una conclusión de valor de la propiedad.

Enfoque de Rentas

Bajo este método, el tasador orienta sus conclusiones de valor, capitalizando las rentas más probables que la propiedad valorándose produciría sobre la base de las tendencias presentes y futuras de los niveles de ingresos. Este es el enfoque del inversionista prudente.

Selección del Método

El principio de sustitución sostiene que cuando se ofrecen a la venta dos o más bienes de la misma utilidad, la mayor demanda será por el de menor precio. Este principio económico tiene relación con los tres enfoques clásicos de la teoría de valoración. Sin embargo, el tasador consciente de este principio y en base del tipo de propiedad bajo estudio, tiene que seleccionar el método que representa la alternativa de sustitución que realmente tiene y que usan los compradores para adquirir bienes inmuebles. El tasador ha optado por usar el método de ventas comparables para la tierra y se descarta el método de ingresos y el método de costo por no tener aplicación.

Como se había informado, los predios de terrenos identificado como Lote C y Lote F tienen una características bien diferente a los demás predios de terreno. Estos dos lotes su topografía y su deseabilidad para la venta y adquisición afectarían el cause del Río Mabú por lo que se requiere la aprobación de las agencias tales como Recursos Naturales y otras para su desarrollo optimo a tales fines este tasador considera que el valor de estos dos predios de terreno debe ser embace de \$1.00 un dolar la cuerda.

A los fines de valorar el predio de terreno se le restará las cabidas de los Lotes C y Lote F.

Predio	Cabida cdas	Cabida m/c
Remanente	0.6184	2,430.7478
Lote C	-1.4869	-5,844.2016
Lote D	0.7843	3,082.5648
Lote F	-0.2366	-930.0150
Lote E	<u>9.3516</u>	<u>36,755.3601</u>
Sub-Total	12.4778	49,042.8893
Área Total	10.7543	42,1268.6727

Valoración por el Método Comparativo de Ventas para el Predio de Terreno

Para tener un indicativo de valor para la parcela o finca de terreno, vamos a efectuar un análisis comparativo con algunas ventas que hemos investigado en el área de influencia del sujeto. A través de esta asignación, el tasador suscribí, realizó una búsqueda intensa de compraventas que podrían considerarse compatibles con el sujeto. Durante el análisis de las ventas, encontramos algunas propiedades similares al sujeto en el propio municipio de Humacao. Aquellas ventas que recibieron mayor consideración en el proceso de valoración de los terrenos de la propiedad en avalúo. El siguiente es un análisis de las ventas incluidas en este informe.

Se presentan y analizan en comparación a la propiedad objeto de valoración en las próximas páginas.

VENTAS COMPARABLES

VENTA NUMERO. 1

Localización : Solar # 6, Carretera Estatal PR-3 Km. 83.6, del Barrio Río Abajo, Humacao, Puerto Rico. (Triumph Plaza)

Codificación : 51-304-000-009-01-901 parte

Datos Legales : Escritura #6, presentada ante el Notario Heriberto G. Lorenzo. Inscrita al Tomo 116 del folio 126 la finca 2,245.

Vendedor : Capri S.E.

Comprador : Inversiones Rafael E Soto, Inc.

Fecha : 18 de febrero de 2003

Precio de Venta : \$3,200,000.00

Valor de las Estructuras : No aplica

Valor del Terreno : \$3,200,000.00

Cabida : 18,708.70 metros cuadrados = 4.76 cuerdas

Valor Unitario : \$171.04 metros cuadrados = \$672,268.91 la cuerda

Acceso : Por la Carretera Estatal PR-3

Configuración : Irregular

Topografía : Llana

Drenaje : Se presume adecuado

Suelos y condición de inundabilidad : Se observan firmes y compactos / No inundable

Facilidades y Servicios : Agua, luz, teléfono y luz eléctrica y otras disponibles en la vecindad inmediata.

Zonificación : Comercial

Uso a la fecha de venta : Vacante

Mejor Uso : Comercial

VENTA NUMERO. 2

Localización : Carretera Estatal PR-3 Km. 78, Sector Junquito del Barrio Río Abajo, Humacao, Puerto Rico.

Codificación : 51-305-022-259-009-000 parte

Datos Legales : Escritura 1, presentada ante el Notario Juan Antonio Ramos Díaz. Inscrita al folio 224 vto del tomo 233, finca 8,435.

Vendedor : C. Com 2000, Inc.

Comprador : Wal-mart Puerto Rico, Inc.

Fecha : 27 de enero de 2000

Precio de Venta : \$1,600,000.00

Valor de las Estructuras : No aplica

Cabida : 12,959.2552 metro cuadrado= 3.297 cuerdas

Valor Unitario : \$123.46 el metro cuadrado= \$485,289.65 cuerdas

Acceso : Por la Carretera PR-3 un camino municipal.

Configuración : Irregular

Topografía : Llana

Drenaje : Se presume adecuado

Suelos y condición de inundabilidad : Se observan firmes y compactos / No inundable

Facilidades y Servicios : Agua luz, teléfono, carretera asfaltada y otras disponibles en la vecindad inmediata.

Zonificación : Comercial

Uso a la fecha de venta : Vacante

Mejor Uso : Comercial

VENTA NUMERO. 3

Localización : Carretera Estatal PR-3 Km. 78, Sector Junquito del Barrio Río Abajo, Humacao, Puerto Rico.

Codificación : 51-305-022-259-009-000 parte

Datos Legales : Escritura 1, presentada ante el Notario Juan Antonio Ramos Díaz. Inscrita al folio 224 vto del tomo 233, finca 8,435.

Vendedor : C. Com 2000, Inc.

Comprador : Wall-Mart Puerto Rico, Inc.

Fecha : 27 de enero de 2000

Precio de Venta : \$700,000.00

Valor de las Estructuras : No aplica

Cabida : 4,708.0299 metro cuadrado= 1.19785 cuerdas

Valor Unitario : \$148.68 el metro cuadrado= \$584,380.75 cuerdas

Acceso : Por la Carretera PR-3 un camino municipal.

Configuración : Irregular

Topografía : Llana

Drenaje : Se presume adecuado

Suelos y condición de inundabilidad : Se observan firmes y compactos / No inundable

Facilidades y Servicios : Agua luz, teléfono, carretera asfaltada y otras disponibles en la vecindad inmediata.

Zonificación : Comercial

Uso a la fecha de venta : Vacante

Mejor Uso : Comercial

Ventas Comparables

Las ventas comparables antes presentadas fueron consideradas como la mejor indicación de mercado en comparación a la finca o parcela de terreno. La mejor unidad de comparación en el precio de venta por metro cuadrado. La tabla que sigue resume la información indicada.

Comparable	Fecha de Venta	Precio de Venta	Cabida	Unitario de m.c.
1	18/febrero/2003	\$ 3,200,000.00	4.76 cdas	\$672,268.91
2	27/enero/2000	\$ 1,600,000.00	3.297 cdas	\$485,289.65
3	27/enero/2000	\$ 700,000.00	1.19785 cdas	\$584,380.75

Factores de Ajustes a las Comparables

Los ajustes más comunes en la valoración de terrenos de acuerdo a la práctica moderna de tasación se describe a continuación:

- A. Derechos legales
- B. Términos de financiamiento
- C. Motivación o condiciones de venta
- D. Tiempo o condiciones de mercado
- E. Características generales

- 1. Localización
- 2. Acceso
- 3. Topografía
- 4. Forma o configuración
- 5. Facilidades y servicios
- 6. Vista
- 7. Tamaño o cabida
- 8. Zonificación
- 9. Inundabilidad
- 10. Mejor Uso
- 11. Vecindad
- 12. Otras características físicas

Presentación de los Ajustes

Cada venta comparable es ajustada con relación a la propiedad sujeto. El hacer un ajuste negativo (-) a una comparable refleja que la misma es superior en una o varias características en directa comparación al sujeto. De igual manera un ajuste donde la comparable refleja una característica inferior al sujeto indica que la comparable es menos atractiva que el sujeto. En este caso el ajuste se representa como positivo (+)

Los ajustes de los cinco elementos de comparación son acumulativos. Los ajustes a la sección de características generales son de manera o forma aditiva. A continuación se presenta un resumen de los ajustes sobre la base del mercado que incluye cada comparable.

TABLA DE AJUSTE DE VENTAS

Partida	Sujeto	Venta # 1	Venta # 2	Venta # 3
Fecha de compra venta		18/febrero/2003	27/enero/2000	27/enero/2000
Precio		\$3,200,000.00	\$1,600,000.00	\$700,000.00
Valor Mejoras		-0-	-0-	-0-
Valor Terreno		\$3,200,000.00	\$1,600,000.00	\$700,000.00
Área en cuerdas	10.7543 cdas	4.76 cdas	3.297 cdas	1.19785 cdas
Precio sin ajuste por cdas		\$672,268.91	\$485,289.65	\$584,380.75
Derechos legales		Todos	Todos	Todos
Términos de financiamiento		Típico	Típico	Típico
Condiciones de la venta		Típico	Típico	Típico
Precio ajustado por año 3%		3%	3%	3%
Ajuste por tiempo		1.12	1.21	1.21
Precio ajustado		\$752,941.17	\$587,200.47	\$707,100.70
Localización	Regular	Similar	Similar	Similar
Acceso	Por Carretera # 923	Superior -10%	Superior -10%	Superior -10%
Topografía	Mas bajo de la Carr	Similar	Superior -10%	Superior -10%
Forma o configuración	Irregular	Similar	Similar	Similar
Facilidades y servicios	Típico	Similar	Similar	Similar
Vista	Normal	Similar	Similar	Similar
Tamaño o cabida	10.7543 cdas	Superior -20%	Superior -25%	Superior -30%
Zonificación	C-4	Similar	Similar	Similar
Inundabilidad	Zona AE y X	Superior -15%	Superior -15%	Superior -15%
Mejor Uso	Comercial	Similar	Similar	Similar
Vecindario	Bueno	Similar	Similar	Similar
Factor de Ajuste		0.61	0.52	0.48
Valor Unitario Ajustado		\$459,294.11	\$305,344.25	\$339,408.34

Comentarios sobre el proceso de ajuste

Derechos legales: Este es el primer elemento de ajuste entre comparable y sujeto. No se realizó ajuste alguno.

Términos de la venta (motivación): No se ajustó por el factor de motivación en las comparables.

Condición del mercado (Tiempo): A eso de establecer un ajuste por el tiempo hemos considerado las tendencias generales que reflejan la economía de la Isla. El ajuste por condición del mercado o tiempo entre las comparables y el sujeto se establece en tres por ciento (3%)

Localización: Las ventas comparables # 1, # 2 y # 3 son similares al sujeto, por lo que no requieren ajustes.

Acceso: Las ventas comparables # 1, # 2 y # 3 son superiores al sujeto por lo que se ajusto un -10% negativo.

Topografía: Las ventas comparables # 2 y # 3 son superiores al sujeto y se le realizo un ajuste de -10% negativo. La venta comparable # 1 es similar al sujeto, por lo que no requiere ajuste,

Forma o Configuración: Las ventas comparables # 1, # 2 y #3 poseen las mismas características de forma o configuración que posee nuestro sujeto, por lo que no requiere ajuste.

Facilidades y Servicios: Las ventas comparables # 1, # 2 y #3 poseen las mismas facilidades y servicios que posee nuestro sujeto, por lo que no requiere ajuste.

Vista: Las ventas comparables # 1, # 2 y # 3 son similares al sujeto, por lo que no requiere ajuste.

Tamaño o cabida: La venta comparable # 1 es superior al sujeto y se le realizo un ajuste de -20% negativo. La venta comparable # 2 es superior al sujeto y se le realizo un ajuste de -25% negativo. La venta comparable # 3 es superior al sujeto y se le realizo un ajuste de -30% negativo.

Zonificación: Las ventas comparables # 1, # 2 y # 3 son similares al sujeto, por lo que no se le realizo ajustes.

Inundabilidad : Las ventas comparables # 1, # 2 y # 3 son superiores al sujeto y se le realizo un ajuste de -15% negativo.

Mejor Uso: Las ventas comparables # 1, # 2 y # 3 son similar al sujeto, por lo que no requiere ajustes

Vecindad: Todas las ventas comparables poseen la misma vecindad.

PERIODO DE EXPOSICION

Basado en la información de dueños de propiedades y corredores de bienes raíces en Humacao, el período de exposición en el mercadeo fueron estimados entre un día a dos meses.

USPAP Standard I 1-2 (c) (iv).

PERIODO DE MERCADEO

Basado en las ventas de propiedades competitivas, dueños de propiedades y corredores de bienes raíces en Humacao, el período de mercadeo fue estimado entre seis meses y un año.

USPAP Standard I 1-2 (c) (iv).

CONCLUSION DE LOS AJUSTES HECHO A LAS COMPARABLES

Las tres ventas comparables usadas para estimar el valor del predio de terreno se les realizaron ajustes en cuanto a tiempo, acceso, topografía, tamaño o cabida, inundabilidad y zonificación. Las comparables reflejan valores ajustados mínimo de \$305,344.25 por cuerda @ valores ajustados máximo de \$459,294.11 por cuerda. Posee un valor promedio de unitario de \$368,015.57/cuerda, una desviación standard de \$80,863.59/cuerda y una media de \$339,408.34/cuerda. Se consideró las ventas comparables #1 y #2. Se ponderó el valor unitario de \$322,400.00/cuerda. Considero que el valor unitario al valorar el terreno de la propiedad sujeto es de \$322,400.00 por cuerda.

A continuación el valor del predio de terreno objeto de estudio.

Valoración

<u>Cabida</u>	<u>Unitario por cdas</u>	<u>Valor</u>
10.7543 cdas	\$322,400.00	\$3,467,186.32
1.7235 cdas	\$1.00	<u>\$1.72</u>
Valor total Ajustado a:		\$3,467,188.04
		\$3,467,200.00

Por esta razón, es mi opinión que el valor en el mercado de la propiedad objeto de estudio al 26 de marzo de 2007 es de:

Valor Total Ajustado:

TRES MILLONES CUATROSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS DOLARES

(\$3,467,200.00 DOLARES)

Crispulo Díaz Venegas
Tasador de Bienes Raíces
Licencia EPA-226

CRISPULO DIAZ VENEGAS
Real Estate Appraiser & Consultants

CERTIFICACION DEL TASADOR Y REVISADOR

PROYECTO: COLISEO DE USOS MULTIPLES DEL MUNICIPIO DE HUMACAO

CERTIFICO:

X Que inspeccioné la propiedad aquí tasada el 26 de marzo de 2007 y también hice una investigación sobre el terreno de las ventas comparables; que esta tasación se les dá peso o consideración. El sujeto y las ventas comparables mencionadas en esta tasación eran como las representadas por las fotografías insertadas en dicha tasación.

X Que a mi mejor saber y entender estas declaraciones son ciertas y que la información que sostiene las opiniones aquí expresadas está correcta y sujeta a las Suposiciones Extraordinarias "Extraordinary Assumption" y Condiciones Hipotéticas "Hypotetical Condition" mencionadas en las Condiciones Limitantes de este informe de tasación.

X Que entiendo que dicha tasación podría ser usada en conexión con la adquisición del Derecho de Propiedad para la construcción de una carretera por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico (con aportación de fondos federales).

X Que el hecho de ser empleado de la Agencia o contratado por hacer esta tasación no está en forma alguna vinculado o sujeto a la cuantía de la valoración.

X Que no tengo interés personal directo, indirecto, presente ni futuro en dicha propiedad ni en ningún beneficio de adquisición.

X Que no he revelado ningún descubrimiento ni resultado de dicha tasación a ninguna persona que no sea un funcionario del Municipio Autónomo de Humacao, Administración de Propiedades, que esté propiamente acreditado para saber dichos descubrimientos y resultados. Además, que no lo haré hasta ser autorizado por dichos funcionarios cuando me sean requerido por el debido procedimiento de ley, o cuando sea relevado de esta obligación por haber testificado públicamente de estos descubrimientos y resultados.

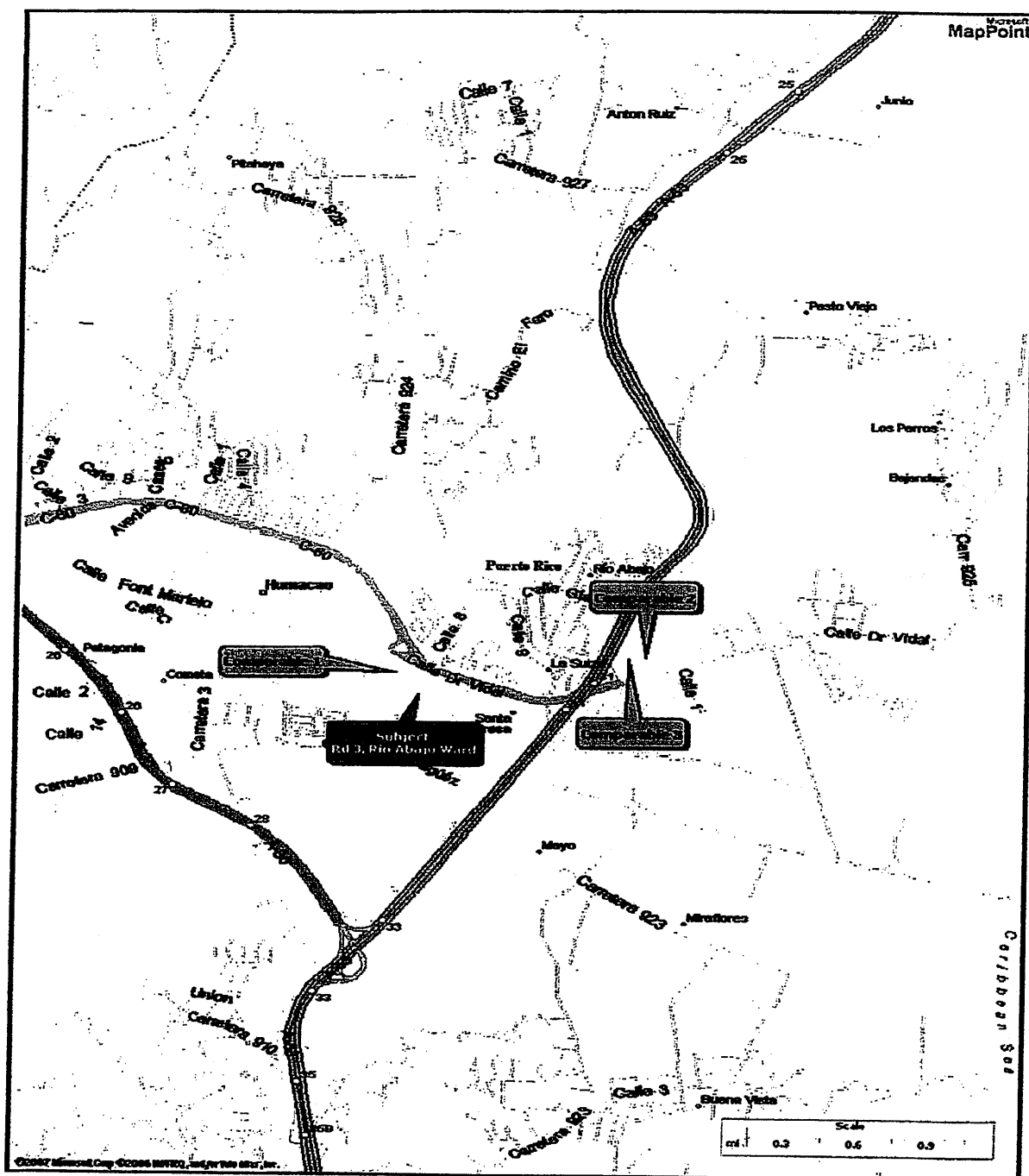
X "Condición de contaminación o material tóxico". Que a mi entender y por inspección realizada, la propiedad valorada no presenta señales de contaminación.

X Que en mi opinión, la justa compensación por la propiedad tasada, para el 26 de marzo de 2007 es de \$3,467,200.00 en el mercado de bienes raíces y al ejercicio de mi juicio profesional.

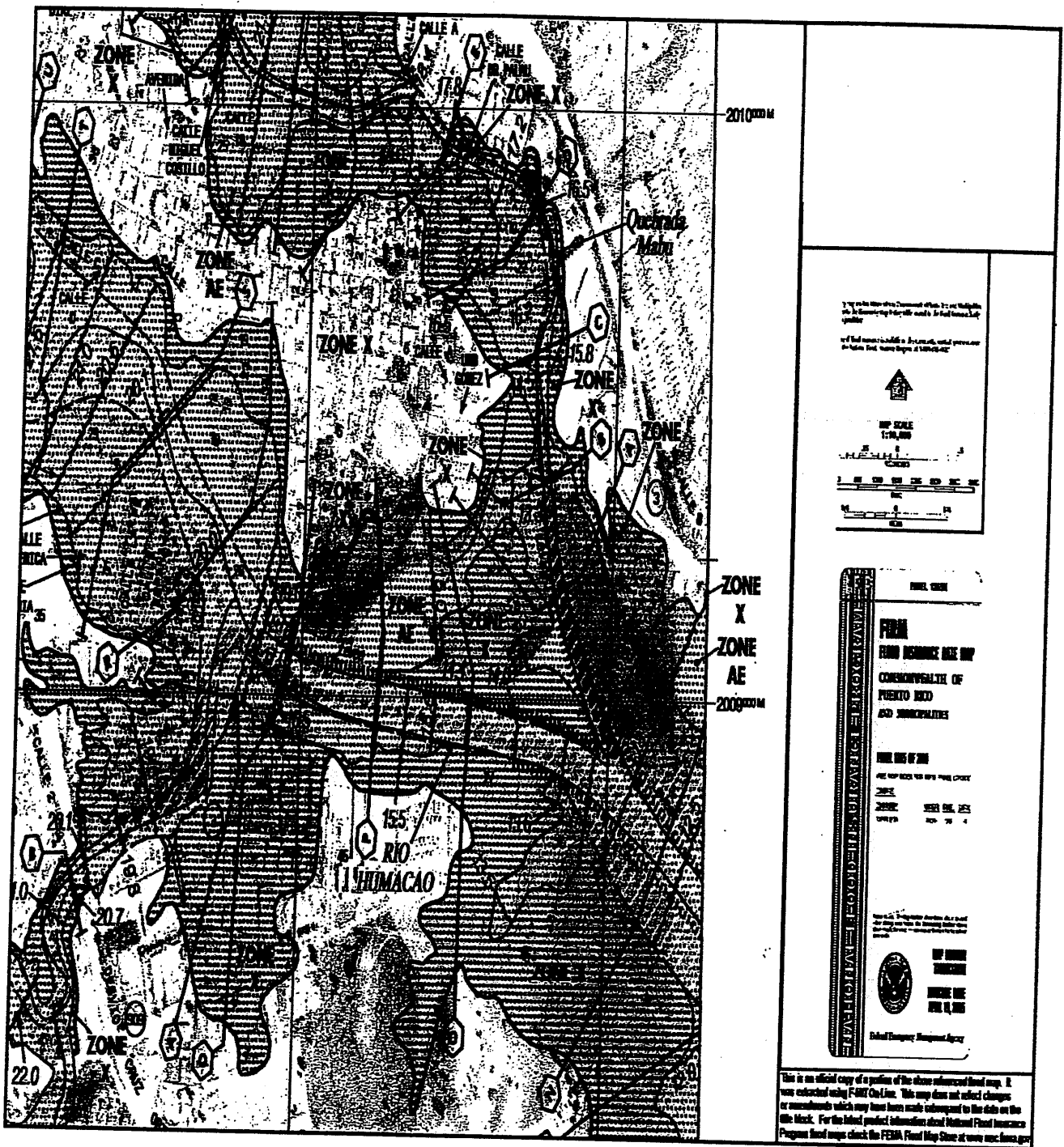


Crispulo Díaz Venegas
Tasador de Bienes Raíces
Licencia EPA-226.

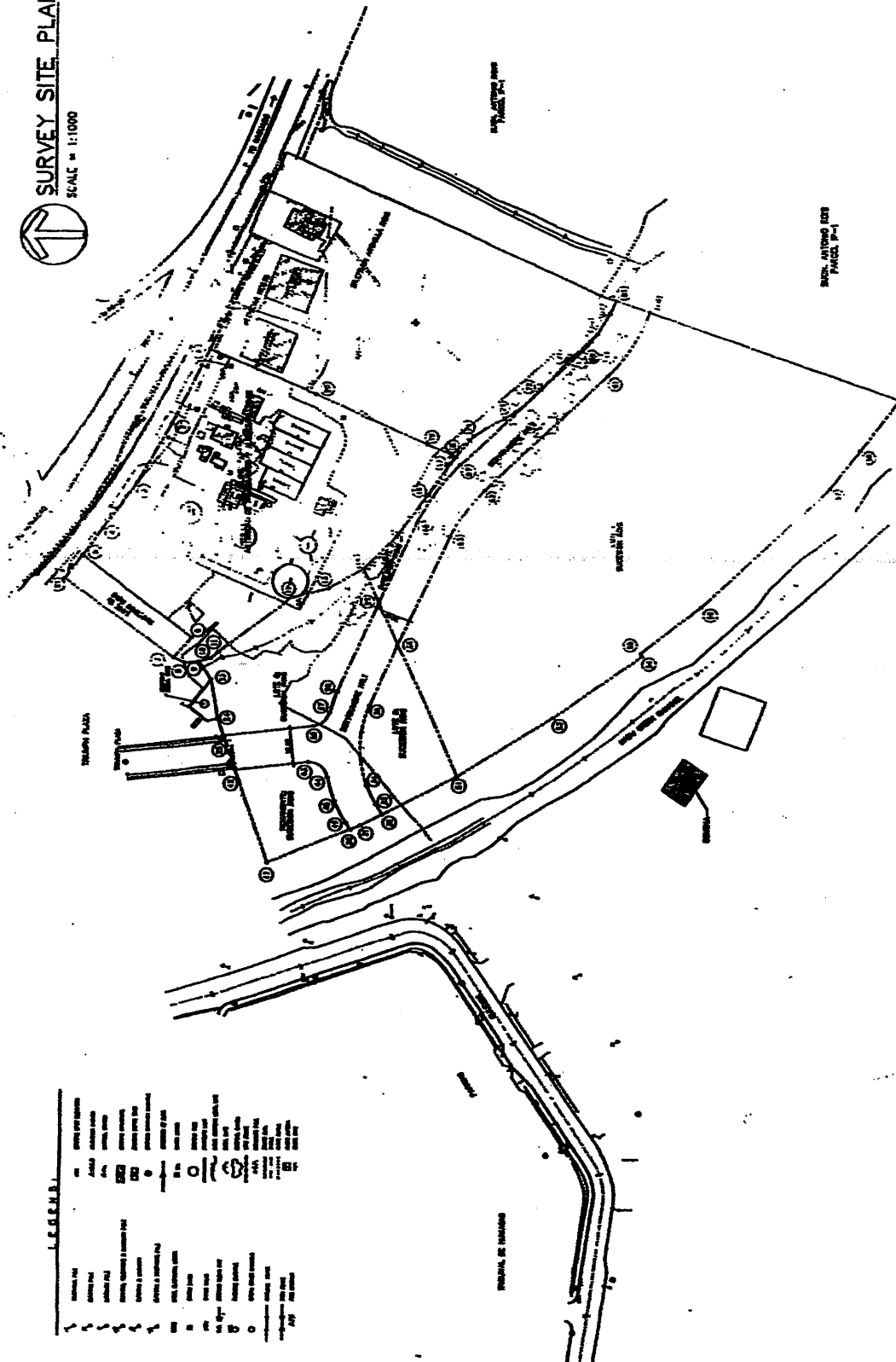
MAPA DE LOCALIZACIÓN DEL SUJETO



MAPA DE INUNDACIÓN



SURVEY SITE PLAN
SCALE = 1:1000



LEGENDA

1	LINEA DE CALLE
2	LINEA DE PASADIZO
3	LINEA DE PASADIZO 2
4	LINEA DE PASADIZO 3
5	LINEA DE PASADIZO 4
6	LINEA DE PASADIZO 5
7	LINEA DE PASADIZO 6
8	LINEA DE PASADIZO 7
9	LINEA DE PASADIZO 8
10	LINEA DE PASADIZO 9
11	LINEA DE PASADIZO 10
12	LINEA DE PASADIZO 11
13	LINEA DE PASADIZO 12
14	LINEA DE PASADIZO 13
15	LINEA DE PASADIZO 14
16	LINEA DE PASADIZO 15
17	LINEA DE PASADIZO 16
18	LINEA DE PASADIZO 17
19	LINEA DE PASADIZO 18
20	LINEA DE PASADIZO 19
21	LINEA DE PASADIZO 20
22	LINEA DE PASADIZO 21
23	LINEA DE PASADIZO 22
24	LINEA DE PASADIZO 23
25	LINEA DE PASADIZO 24
26	LINEA DE PASADIZO 25
27	LINEA DE PASADIZO 26
28	LINEA DE PASADIZO 27
29	LINEA DE PASADIZO 28
30	LINEA DE PASADIZO 29
31	LINEA DE PASADIZO 30
32	LINEA DE PASADIZO 31
33	LINEA DE PASADIZO 32
34	LINEA DE PASADIZO 33
35	LINEA DE PASADIZO 34
36	LINEA DE PASADIZO 35
37	LINEA DE PASADIZO 36
38	LINEA DE PASADIZO 37
39	LINEA DE PASADIZO 38
40	LINEA DE PASADIZO 39
41	LINEA DE PASADIZO 40
42	LINEA DE PASADIZO 41
43	LINEA DE PASADIZO 42
44	LINEA DE PASADIZO 43
45	LINEA DE PASADIZO 44
46	LINEA DE PASADIZO 45
47	LINEA DE PASADIZO 46
48	LINEA DE PASADIZO 47
49	LINEA DE PASADIZO 48
50	LINEA DE PASADIZO 49

<p>ACQUISITION SITE PLAN COLISEO DE USOS MULTIPLES PI-3, RM-79.5 PUERTO RICO</p>	<p>ING. WILFREDO RODRIGUEZ P.O. BOX 260683 SAN JUAN P.R. 00934-0683</p>	<p>GEO SURVEY NETWORK GSN</p>	<p>SURVEY SITE PLAN</p>	<p>NO. 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50</p>
<p>GRAPHIC SCALE (1" = 100')</p> <p>1:1000</p>		<p>DATE: 11/19/78 PROJECT: COLISEO DE USOS MULTIPLES DRAWN BY: W. RODRIGUEZ CHECKED BY: J. GONZALEZ</p>		<p>SVI-1</p>

Economía de Puerto Rico

La economía de Puerto Rico continuó deteriorándose en el tercer trimestre de 2006. Luego de registrar bajas por dos trimestres consecutivos, el patrón de reducción en la actividad económica sugiere que la economía local está en recesión. Los indicadores económicos reflejan los efectos del incremento en el precio del petróleo, la gasolina, los alimentos y varios servicios básicos. El precio promedio del petróleo sobrepasó los \$70.00 por barril y el de la gasolina llegó a \$2.85 por galón en julio, el precio más alto registrado para este bien de consumo en la Isla. Las presiones inflacionarias definidas por estos aumentos se añaden a un ambiente de incertidumbre asociado a un nuevo régimen tributario, lo cual arroja mayores dudas en cuanto a la capacidad de recuperación de la economía puertorriqueña en el futuro próximo.

Todos los sectores económicos exhiben algún grado de deterioro en comparación con la situación prevalectante el año anterior, en especial la manufactura, el turismo, la actividad comercial, la construcción y las finanzas del gobierno. El escenario sugiere que la economía de Puerto Rico ya entró en un ciclo recesionario que no necesariamente está vinculado, ni se puede atribuir, a patrones de descenso en la economía norteamericana.

El mercado de empleo arroja señales ambivalentes. Mientras el empleo total muestra una tendencia decreciente, la tasa de desempleo se reduce. Esta aparente contradicción se debe a la baja en la tasa de participación que mide las personas empleadas y aquellas desempleadas que buscan trabajo activamente. Es decir, que la reducción en la tasa de desempleo no es atribuible a la creación de nuevos empleos sino a la baja en el número de personas que buscan trabajo activamente. La política de reducir el empleo público, con la expectativa de que los recursos desplazados los absorbiera el sector privado, no ha tenido un resultado favorable, ya que las industrias manufactureras y el sector comercial también confrontan dificultades para retener sus empleados.

La actividad turística tuvo un pésimo desempeño y el sector de la construcción experimentó una caída sustancial, lo que ya habíamos anticipado como secuela de la escasa inversión pública. Por otro lado, los ingresos del Fondo General marcaron una merma de casi 3%, luego de caer por más de 4% el trimestre anterior, lo que sugiere que el problema de la crisis fiscal no está próximo a resolverse y que no es independiente del pobre desempeño de la economía. Las bajas sostenidas en las ventas al detalle han reducido las expectativas de recaudos del impuesto a la venta y uso (IVU), lo que representa una carga adicional a las dificultades financieras del gobierno. Ante un escenario deficitario, que ya excede los \$325 millones, sólo quedan dos opciones: aumentar los ingresos o reducir gastos. Cualquiera de las medidas que se adopten, abonará a la incertidumbre de consumidores y empresarios, lo que a su vez tendrá un efecto adverso en la demanda agregada interna y en los planes de inversión.

Economy of Puerto Rico

The economy of Puerto Rico continued to deteriorate in the third quarter of 2006. After declines in two consecutive quarters, the pattern of reduction in economic activity suggests that the local economy is in recession. Economic indicators reflect the effects of rising prices of crude oil, gasoline, food, and several basic services. In July, the average price of crude oil rose above \$70 a barrel, and the price of gasoline reached \$2.85 a gallon, the highest price ever recorded for this commodity in Puerto Rico. The inflationary pressures caused by these increases, added to an atmosphere of uncertainty associated with a new sales tax, throw even greater doubt on the ability of the Puerto Rican economy to recuperate in the near future.

All economic sectors exhibited some degree of deterioration when compared with the situation a year earlier; this was especially true in manufacturing, tourism, commercial activity, construction, and government finances. The scenario suggests that the Puerto Rican economy has now entered into a recessionary cycle which is not necessarily linked, nor can be attributed, to patterns of decline in the U. S. economy.

The job market gave mixed signals. While total employment was in decline, the unemployment rate also fell. This apparent contradiction is due to a simultaneous drop in the number of persons employed and those that were unemployed and still actively looking for a job. That is, the decline in the unemployment rate is attributable not to the creation of new jobs, but rather to a drop in the number of people actively seeking for a job. The policy of reducing public-sector employment, with the expectation that the displaced human resources would be absorbed by the private sector, did not have a favorable result, since manufacturers and the commercial sector are also confronting difficulties in maintaining their job levels.

Tourist activity was extremely disappointing, and the construction sector experienced a substantial decline, which we had already anticipated as a consequence of limited public investment. In addition, income to the General Fund fell almost 3%, after falling more than 4% in the previous quarter; this suggests that the problem of the fiscal crisis will not be resolved any time soon, and that it is not independent of the poor performance of the economy. Sustained declines in retail sales caused forecasts of the amount to be collected through the sales and use tax (IVU) to be revised downward, and this represents yet another problem for the government's finances. In the face of a deficit which already exceeds \$325 million, there are but two options: increase government income or reduce expenses. Whichever of these measures the government adopts, the result will be increased uncertainty among consumers and business people, and this in turn will have an adverse effect on aggregate domestic demand and plans for investment.

Economía
de
Puerto Rico

Economy
of
Puerto Rico

1-5

Indicadores
Económicos de
Puerto Rico

Puerto Rico
Economic
Indicators

6-8

Indicadores
Económicos de
Estados Unidos

United States
Economic
Indicators

8

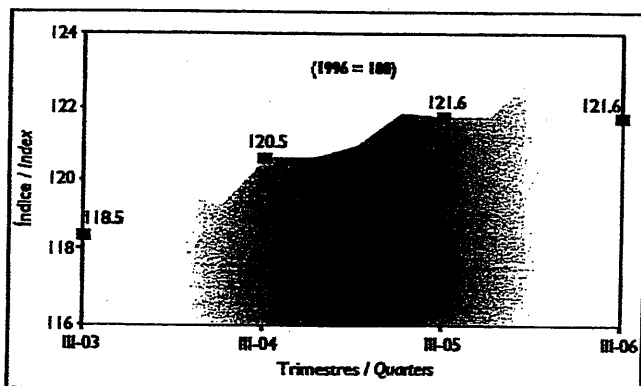
Índices de Actividad Económica de BPPR

- El comportamiento de los Índices de Actividad Económica de Banco Popular de Puerto Rico (IAE-BPPR real y nominal) refleja que la economía puertorriqueña continuó registrando reducciones en los niveles de su actividad durante el tercer trimestre de 2006. El valor para el índice real se reduce al comparar con el trimestre anterior y no muestra cambios al comparar con el tercer trimestre de 2005. El crecimiento del índice monetario o nominal fue tan escaso que el aumento en los precios debe haber cancelado cualquier crecimiento registrado en el mismo.
- El valor del índice real, ajustado estacionalmente, fue de 121.6 puntos en el tercer trimestre de 2006, que es el mismo valor alcanzado el tercer trimestre del año anterior, lo que sugiere un patrón de estancamiento en la actividad económica real en los últimos 12 meses. Tres de los cuatro componentes del IAE-BPPR real (turismo, ventas de cemento y consumo de energía eléctrica) registraron mermas con relación al tercer trimestre de 2005, y también marcaron reducciones, sin considerar el ajuste estacional, en el mismo período.
- Al comparar con el trimestre anterior, que había registrado un crecimiento negativo, el valor del IAE-BPPR real confirma el deterioro de la economía local en los últimos meses. El índice declinó 0.9% del segundo al tercer trimestre de 2006, como consecuencia de la caída abrupta de todos sus componentes en el mes de julio. Esta caída no pudo compensarse en los meses posteriores.
- El IAE-BPPR nominal registró un leve aumento. De 209.2 puntos en el tercer trimestre del 2005, el índice nominal creció 213.9, o 2.3% en el tercer trimestre de 2006, mostrando una tendencia estabilizadora luego de haber experimentado una baja de 4% en el trimestre anterior. No obstante, este crecimiento es muy reducido a la luz de la tasa de inflación informada por el Departamento del Trabajo (14.9%) que, aunque sabemos está sustancialmente sobre-estimada, refleja la tendencia alcista en los precios en el último año. Dos de los cinco componentes del IAE nominal (nómina en la manufactura y ventas en joyerías) reflejaron mermas con relación al mismo período el año anterior.
- Al comparar el crecimiento en el valor del IAE-BPPR real con el del Producto Interno Bruto de los Estados Unidos, se observa que, durante los primeros nueve meses de 2006, la ejecutoria del IAE-BPPR real ha sido muy inferior a la registrada por la economía estadounidense. Bajo estos parámetros parece ser que la economía de Puerto Rico no ha tenido la capacidad de reflejar el moderado crecimiento que se registra en la estadounidense. La inestabilidad y el aumento

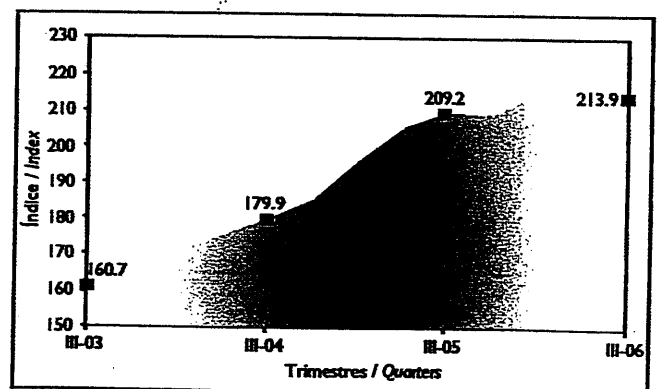
BPPR's Indexes of Economic Activity

- The Banco Popular de Puerto Rico's Indexes of Economic Activity (BPPR-IEAs) showed that the Puerto Rican economy continued to experience declines in levels of activity during the third quarter of 2006. The value of the Index of Real Economic Activity (IREA) fell in comparison with the previous quarter and was unchanged in comparison with the third quarter of 2005. The increase in the Index of Nominal, or monetary, Economic Activity was so small that price increases canceled out any growth reflected in the index.
- The value of the seasonally adjusted IREA was 121.6 points in the third quarter of 2006, which is the same value recorded in the third quarter a year earlier; this suggests stagnation in the Island's real economic activity over the last 12 months. Three of the four components of the BPPR-IREA (tourism, cement sales, and electric-power consumption) fell in comparison to the third quarter of 2005. Even without seasonal adjustment, these components declined.
- When seen in the light of the previous quarter, which had shown negative growth, the value of the BPPR-IREA confirms the deterioration of the local economy over the last few months. This index fell 0.9% from the second to the third quarter of 2006, as a consequence of the abrupt drop in all its components in July. This drop could not be recovered in the months following.
- The BPPR-INEA had a small increase, from 209.2 points in the third quarter of 2005 to 213.9 in the third quarter of 2006, or 2.3%. This indicates a stabilizing tendency after a decline of 4% a quarter earlier. Nevertheless, this growth is quite small in light of the rate of inflation reported by the Labor Department (14.9%). Although we know that this figure is substantially overestimated, it does reflect the consistent increase in prices over the last year. Two of the INEA's five components (manufacturing payroll and jewelry-store sales) fell in comparison to the same period a year earlier.
- When comparing the increase in the value of the BPPR-IREA with the U.S. Gross Domestic Product, we see that the performance of the BPPR-IREA was far below that recorded by the U.S. economy in the first nine months of 2006. Under these circumstances, it appears that the economy of Puerto Rico has not been able to reflect the moderate growth shown by the U. S. economy. Instability and increases in oil prices

Índice de Actividad Económica Real de BPPR
BPPR's Index of Real Economic Activity



Índice de Actividad Económica Nominal de BPPR
BPPR's Index of Nominal Economic Activity



en los precios del petróleo resultan ser de suma importancia para explicar la pobre ejecutoria de la economía local. A ello hay que agregar que las limitaciones presupuestarias del gobierno no proveen para estimular la actividad económica y, de esa forma, minimizar los efectos desfavorables del ciclo recesionario.

turn out to be of great importance in explaining the poor performance of the local economy. To that, one must add that the government's budget limitations have made it almost impossible to stimulate economic activity and thereby minimize the unfavorable effects of the recessionary cycle.

Empleo

- El mercado de empleo refleja el deterioro de la actividad económica en el país. De julio a septiembre de 2006 se registraron bajas significativas en el nivel de empleo y en la tasa de participación laboral, aunque la tasa de desempleo marcó una merma a raíz de una reducción sustancial en el grupo trabajador. Según la Encuesta de Viviendas, el empleo promedio llegó a 1,241,000 en dicho período, que es 2.3% menor a la cifra informada para el tercer trimestre el año pasado.
- El promedio de personas aptas para trabajar fue de 1,395,700, que representa cerca de 35,000 personas menos que las informadas para el tercer trimestre de 2005. Al mismo tiempo, los empleos netos se redujeron por 28,700 y la tasa de participación bajó 3.2%. Esta dramática caída en el grupo trabajador provocó una leve merma de 11.3% a 11.1% en la tasa de desempleo.
- La Encuesta de Establecimientos también refleja el debilitamiento del mercado de empleos. De julio a septiembre de 2006 la encuesta informa 8,300 empleos menos que en el mismo período el año pasado, siendo la manufactura, el gobierno y el comercio los sectores más afectados.

Employment

- The job market reflects the deterioration of the island's economic activity. From July to September of 2006, significant declines were recorded in job levels and in the rate of participation in the workforce, although the unemployment rate also declined because of a substantial reduction in the labor force. According to the Survey of Households, employment averaged 1,241,000 in this period, which is 2.3% lower than the figure reported for the third quarter a year earlier.
- The average number of the labor force was 1,395,700, which is almost 35,000 fewer than those reported for the third quarter of 2005. At the same time, net jobs fell by 28,700, and the rate of participation fell 3.2%. This dramatic decline in the workforce caused a small reduction in the unemployment rate, from 11.3% to 11.1%.
- The Survey of Establishments also reflected the weakening of the job market. From July to September of 2006, the survey reported 8,300 employees fewer than the same period a year earlier, with manufacturing, government, and trade the sectors reporting the greatest job loss.

Manufactura

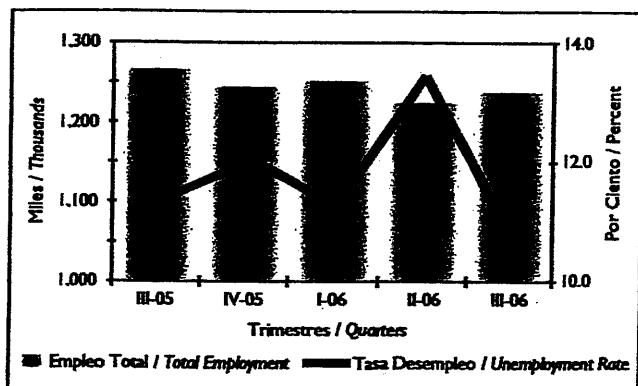
- Los empleos en las industrias manufactureras llegaron a su nivel más bajo desde 1990, según el nuevo sistema de clasificación industrial "NAICS" (North American Industry Classification System). Los datos reflejan una reducción de 7,600 empleos en los últimos 12 meses. Aunque el jornal promedio registró un leve aumento, la nómina pagada sigue en descenso, evidenciando el deterioro paulatino en el sector industrial que comenzó a manifestarse desde 1998.
- Los esfuerzos de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico generaron 118 nuevos empleos en el tercer trimestre de 2006, lo que resultó ser muy escaso a la luz de la pérdida registrada en ese período, y en comparación con los 526 empleos promovidos de julio a septiembre de 2005. El jornal promedio se estimó en \$11.72 por hora, que es 5.6% mayor al informado para el mismo período el año pasado, pero ello no fue suficiente para compensar la caída en la nómina pagada, que se redujo por \$14.6 millones en el tercer trimestre de 2006.

Manufacturing

- Jobs in manufacturing reached their lowest level since 1990, according to the new North American Industry Classification System (NAICS). The data reflect a loss of 7,600 jobs over the last 12 months. Although the average hourly wage increased slightly, payroll continued to decline, signaling a gradual deterioration in the industrial sector that began manifesting itself in 1998.
- Efforts by the Puerto Rico Industrial Development Company (PRIDCO) generated 118 new jobs in the third quarter of 2006, which was very low in the light of the job loss recorded in the same period and in comparison with the 526 jobs created from July to September, 2005. The average hourly wage was estimated at \$11.72 an hour, which is 5.6% higher than that reported during the same period a year earlier, although this was not enough to compensate for the decline in overall payroll, which fell \$14.6 million in the third quarter of 2006.

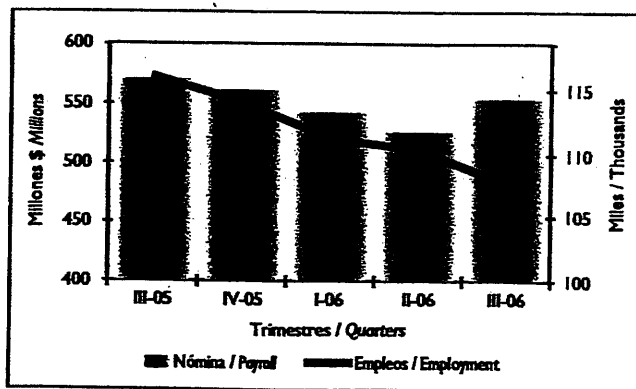
Empleo y Tasa de Desempleo

Employment and Unemployment Rate



Empleo y Nómina en la Manufactura

Employment and Payroll in Manufacturing



Turismo

- Según datos de la Compañía de Turismo, la actividad turística también se ha debilitado en los últimos meses. El total de personas registradas en los hoteles de turismo registró una merma de 5.1% en comparación con el tercer trimestre del año anterior. El registro en hoteles fue de 458,100 turistas de julio a septiembre, lo que representa unas 24,600 personas menos que las registradas en el mismo período el año pasado.
- Esta baja sustancial en el registro en hoteles de turismo se le adjudica a la pérdida de turistas residentes y no residentes en Puerto Rico. El volumen de no residentes fue 303,800, lo que refleja una reducción de 5% al compararse con el tercer trimestre de 2005. El registro de turistas residentes en el país registró una merma de 5.5% en ese período.
- Como consecuencia del cierre de una hospedería importante en Dorado y la remodelación de cuartos en varios hoteles del país, el inventario de habitaciones marcó una reducción considerable en el tercer trimestre de 2006. El inventario en hoteles de turismo registró una baja de casi 700 habitaciones, lo que contribuyó a que la tasa de ocupación creciera levemente de 69.2% a 70.5% en los últimos 12 meses.

Construcción

- Los indicadores que describen el comportamiento de la actividad de la construcción apuntan hacia grandes dificultades en el sector. La crisis fiscal del Gobierno de Puerto Rico ha provocado una reducción sustancial en la inversión pública, lo que ha tenido un efecto desfavorable en la totalidad de la industria. En el tercer trimestre de 2006 se registraron bajas sustanciales en el número de permisos otorgados, en el valor de los permisos de construcción pública y privada, en los permisos para nuevas unidades de vivienda y en la venta de cemento.
- De julio a septiembre de 2006, el valor total de los permisos de construcción otorgados fue sólo \$520.3 millones, lo que refleja un descenso de 29% o \$212.6 millones al comparar con el mismo período del año pasado. La construcción privada, que comenzó a decaer el trimestre anterior, marcó un descenso sustancial de \$124.7 millones, o 23%. Pero el deterioro mayor se registró en la construcción pública, cuyo valor se redujo de \$188 millones en el tercer trimestre de 2005, a \$99 millones en el tercer trimestre de 2006, una baja de más de 47%.
- Los permisos para la construcción de nuevas viviendas marcaron una reducción de 813 unidades o 18%. La reducción mayor se registró en la vivienda privada, la cual declinó de 4,360 unidades en el tercer trimestre de 2005, a 3,584 unidades en el tercer trimestre de 2006.

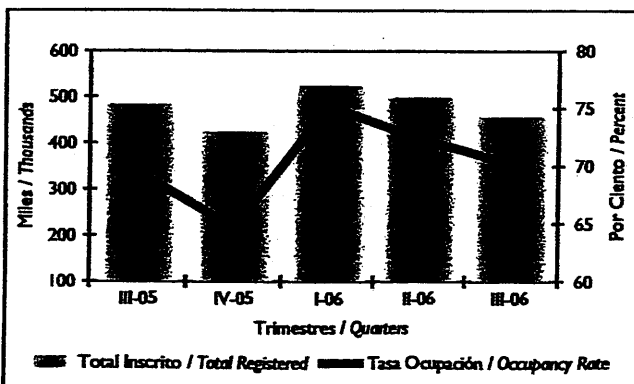
Tourism

- According to data from the Tourism Company, tourist activity has also weakened over the last few months. The total number of people registered in tourism hotels fell 5.1% in comparison with the third quarter of 2005. Hotel registrations from July to September totaled 458,100, some 24,600 people fewer than those registered during the same period a year earlier.
- This substantial drop in tourist-hotel registration is attributable to the loss of both resident and non-resident tourists. The volume of non-residents was 303,800, which reflects a decline of 5% in comparison with third quarter of 2005. Registrations by resident tourists declined 5.5% in the same period.
- As a consequence of the closing of a large hotel in Dorado and room remodeling in several Island hotels, room inventory fell considerably in the third quarter of 2006. Tourism hotels lost almost 700 rooms, which led to a slight increase in the occupancy rate, from 69.2% to 70.5%, over the last 12 months.

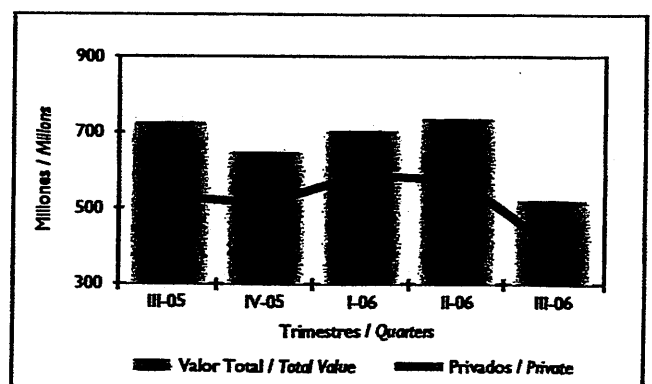
Construction

- Indicators of the behavior of construction activity point toward great difficulty in this sector. The Puerto Rican government's fiscal crisis has caused a substantial reduction in public investment, and this, in turn, had an unfavorable effect on the entire industry. In the third quarter of 2006, substantial decreases were recorded in the number of permits granted, the value of both public and private construction permits, the number of permits for new housing units, and cement sales.
- From July to September of 2006, the total value of construction permits granted was just \$520.3 million, which represents a decline of 29%, or \$212.6 million, in comparison with the same period a year earlier. Private construction, which began to decline in the second quarter, registered a substantial drop of \$124.7 million, or 23%. But the greatest decline was seen in public construction, whose value fell from \$188 million in the third quarter of 2005 to \$99 million in the third quarter of 2006, a decrease of more than 47%.
- Permits for the construction of new housing units fell by 813 units, or 18%. The greatest reduction was in private housing, which declined from 4,360 units in the third quarter of 2005 to 3,584 units in the third quarter of 2006.

Total Inscrito y Tasa de Ocupación
Total Registered & Occupancy Rate



Valor de Permisos de Construcción
Value of Construction Permits



Ingresos de Gobierno

- El estado de las finanzas del gobierno es quizás el indicador que mejor ilustra la condición económica del país. Los Ingresos Netos al Fondo General han estado en descenso desde que comenzó el año fiscal 2006-07, lo que apunta a mayores dificultades presupuestarias en el corto y mediano plazo. Los recaudos de julio a septiembre ascendieron a \$1,986 millones, lo que arroja una deficiencia de unos \$58 millones al comparar con el mismo período del año pasado.
- La caída en los recaudos obedece principalmente a una reducción de 10% en la partida de arbitrios generales, la cual marcó una merma de \$39 millones en el tercer trimestre de 2006. Es importante notar que la eliminación del arbitrio de 6.6%, que representa más de una tercera parte de los recaudos de los arbitrios generales, no será efectiva hasta octubre de 2006, por lo que se anticipan bajas aún más sustanciales en esa partida de ingresos durante el próximo trimestre.
- La insuficiencia en los recaudos en lo que va del año fiscal 2006-07 sugiere un escenario de déficit operacional en el gobierno y abona a la incertidumbre de que se pueda cumplir con los recaudos del nuevo impuesto al consumo que entró en vigor a mediados de noviembre de 2006.

Inflación

- De julio a septiembre de 2006, el promedio del Índice de Precios al Consumidor (IPC) alcanzó 326.5 puntos, lo que significa otro extraordinario aumento de 14.9% al comparar con el mismo período el año pasado. Aunque se reconoce que los precios de bienes y servicios se han acelerado en los últimos meses, el método que aún se emplea en el cálculo del IPC sobre-estima el impacto inflacionario. La canasta de bienes utilizada hasta el momento para medir el cambio en los precios no refleja con fidelidad la estructura del consumo de las familias puertorriqueñas, la cual ha experimentado cambios dramáticos durante los últimos 20 años.
- Los grupos que reflejaron los mayores aumentos fueron las categorías de alimentos y bebidas (20%) y transportación (9.3%). El subgrupo más afectado fue el de transportación privada, por los aumentos extraordinarios registrados en el precio de la gasolina en el mes de julio.

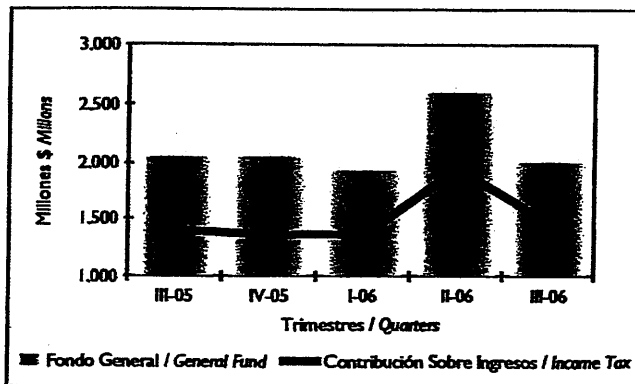
Government Revenue

- The state of government finances is the indicator which may best illustrate the island's economic condition. Net income to the General Fund has been in decline since the beginning of fiscal year 2006-07, which points to serious budget problems in the short and medium term. Tax collections from July to September totaled just under \$2 billion, some \$58 million less than the figures reported for the same period a year earlier.
- The drop in tax collections is due primarily to a decline of 10% in the category of general excise taxes, which fell some \$39 million in the third quarter of 2006. It is important to note that the elimination of the 6.6% excise tax, which represents more than one-third of the total amount of general tax income, will not become effective until October of 2006, at which time even greater declines in this category of income are anticipated for the fourth quarter.
- The shortfall in the General Fund revenues so far in fiscal year 2006-07 suggests a scenario of operational deficit in the government and contributes to the uncertainty as to whether the goals for the new consumer tax which were to go into effect in mid-November, 2006, can be met.

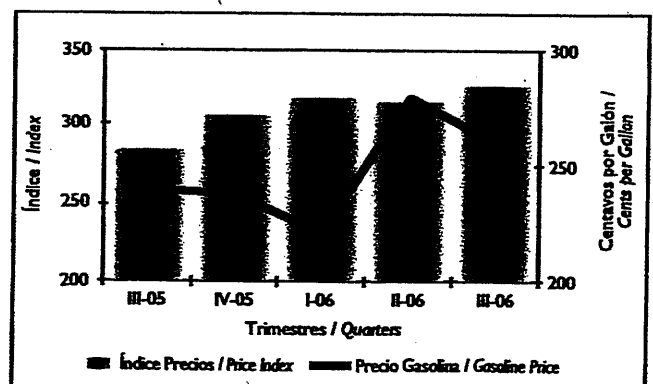
Inflation

- From July to September of 2006, the Consumer Price Index (CPI) reached 326.5 points, which represents another extraordinary increase of 14.9% in comparison with the same period a year earlier. Although it is clear that prices for goods and services have risen rapidly over the last few months, the method that is still being used in calculating the CPI overestimates the inflationary impact of this increase. The basket of goods and services used up until now for measuring price changes does not accurately reflect the consumption structure of Puerto Rican families, which has changed drastically over the last 20 years.
- The categories showing the greatest increases were food and beverages (20%) and transportation (9.3%). The hardest-hit subgroup was private transportation, due to extraordinary increases in the price of gasoline during the month of July.

Ingresos del Fondo General y Contribución Sobre Ingresos
General Fund Revenues and Income Tax



Índice de Precios al Consumidor y Precio Gasolina
Consumer Price Index and Gasoline Price



Indicadores Económicos de Puerto Rico - Puerto Rico Economic Indicators

Tercer Trimestre - Third Quarter
2004 2005 2006% Cambio - Change
2005-2006

Precios - Prices	Unidad - Unit				
Índice de precios al consumidor para todas las familias <i>Consumer price Index for all families</i>	1984 = 100	246.6	284.2	326.5	14.9
Índice de precios de alimentos <i>Food price index</i>	1984 = 100	464.8	564.5	677.2	20.0
Precio petróleo crudo <i>Crude petroleum price (WTI)</i>	Por barril \$ Per barrel	43.89	63.06	70.42	11.7
Precio promedio de gasolina <i>Gasoline average price</i>	Centavos por galón/ Cents per gallon	189.2	243.7	269.0	10.4
<hr/>					
Manufactura - Manufacturing	Unidad - Unit				
Empleo - Employment	Miles - Thousands	117.3	115.3	107.7	-6.6
Nómina obrera - Worker's payroll	Millones \$ Millions	532.0	570.1	555.5	-2.6
Jornal promedio por hora - Average wage per hour	\$	10.8	11.1	11.7	5.6
Empleo en fábricas promovidas por CFIPR <i>Employment in PRIDCO promoted plants</i>	-	575	526	118	-77.6
Cierre de fábricas - Plant shutdowns	-	16	15	1	-93.3
Empleos al cierre - Employment lost in shutdowns	-	79	64	26	-59.4
<hr/>					
Construcción - Construction	Unidad - Unit				
Valor total de permisos - Total value of permits	Millones \$ Millions	723.9	732.9	520.3	-29.0
Valor permisos privados - Value of private permits	Millones \$ Millions	497.1	545.8	421.1	-22.8
Permisos construcción, nuevas unidades vivienda <i>Construction permits, new housing units</i>	-	4,847	4,530	3,717	-17.9
Empleo en la construcción <i>Employment in construction</i>	Miles - Thousands	67.5	64.3	68.3	6.2
Venta de materiales de construcción y ferretería <i>Sale of construction materials and hardware</i>	Millones \$ Millions	n/a	559.9	525.4	-6.2
Consumo de cemento - Cement consumption	Millones - Millions de sacos of bags (94 lbs.) (94 lbs.)	11.0	10.9	10.6	-2.8
<hr/>					
Energía Eléctrica - Electric Energy	Unidad - Unit				
Consumo total - Total consumption	Millones - Millions	5,344.3	5,492.5	5,393.0	-1.8
Consumo industrial - Industrial consumption	KWH KWH	1,043.5	1,075.5	1,065.0	-1.0
Consumo comercial - Commercial consumption	KWH KWH	2,181.5	2,284.0	2,287.0	0.1
Consumo residencial - Residential consumption	KWH KWH	2,013.9	2,031.8	1,945.0	-4.3
<hr/>					
Quiebras - Bankruptcies	Unidad - Unit				
Cantidad involucrada - Amount involved	Millones \$ Millions	146.3	n/a	n/a	-
Casos - Cases	-	3,224	n/a	n/a	-
<hr/>					
Transportación - Transportation	Unidad - Unit				
Total de vehículos activos - Total active vehicles	Miles - Thousands	2,420	2,650	2,850	7.5
Nuevas inscripciones - New registrations	Miles - Thousands	47.8	112.0	82.4	-26.4
Ventas de gasolina - Gasoline sales	Mill. Gals.	285.3	266.9	278.8	4.5

Indicadores Económicos de Puerto Rico - Puerto Rico Economic Indicators

		Tercer Trimestre - Third Quarter			% Cambio - Change
		2004	2005	2006	2005-2006
Programa de Asistencia Nutricional	Unidad - Unit				
<i>Nutritional Assistance Program</i>	Millones \$ Millions	322.4	346.3	397.4	7.4
Gobierno de P.R. - Commonwealth Government	Unidad - Unit				
Ingresos del fondo general					
<i>General fund revenues</i>	Millones \$ Millions	1,783.7	2,043.6	1,985.7	-2.8
Arbitrios generales - Excise taxes	Millones \$ Millions	398.9	396.1	356.8	-9.9
Contribución sobre ingresos - Income tax	Millones \$ Millions	1,447.7	1,415.2	1,444.6	2.1
Impuestos por repatriación de ganancias					
<i>Tollgate tax</i>	Millones \$ Millions	5.4	2.5	4.4	76.0
Deuda pública bruta - Gross public debt	Millones \$ Millions	34,377.0	37,190.1	n/a	-
Grupo Trabajador - Labor Force	Unidad - Unit				
Población civil - Civilian population	Miles - Thousands	2,941.3	2,959.9	2,982.3	0.8
Grupo trabajador - Labor force	Miles - Thousands	1,375.3	1,430.6	1,395.7	-2.4
Empleo - Employment	Miles - Thousands	1,232.0	1,269.7	1,241.0	-2.3
% Tasa de participación - % Participation rate	-	46.8	48.3	46.8	-3.2
Desempleo - Unemployment	Miles - Thousands	143.3	161.3	154.7	-4.1
% de Desempleo - % of Unemployment	-	10.4	11.3	11.1	-1.7
Comercio - Trade	Unidad - Unit				
Ventas en supermercados y colmados					
<i>Sales in supermarkets and grocery stores</i>	Millones \$ Millions	n/a	1,224.8	1,225.9	0.1
Ventas en restaurantes - Sales in restaurants	Millones \$ Millions	n/a	1,013.8	1,033.8	2.0
Ventas en tiendas por departamentos					
<i>Sales in department stores</i>	Millones \$ Millions	n/a	1,482.2	1,521.7	2.7
Ventas de electrónicos y enseres eléctricos					
<i>Sales of electronics & household appliances</i>	Millones \$ Millions	n/a	359.1	305.5	-14.9
Ventas en mueblerías - Sales in furniture stores	Millones \$ Millions	n/a	160.7	147.1	-8.5
Ventas en joyerías - Sales in jewelry stores	Millones \$ Millions	n/a	68.4	60.3	-11.8
Ventas en farmacias - Sales in drugstores	Millones \$ Millions	n/a	991.7	962.3	-3.0
Ventas vehículos de motor - Sales of motor vehicles	Millones \$ Millions	n/a	899.3	753.1	-16.3
Turismo: Ocupación de Hoteles	Unidad - Unit				
<i>Tourism: Hotel Occupancy</i>					
Total inscrito - Total registered	Miles - Thousands	475.1	482.7	458.1	-5.1
No residentes - Non-residents	Miles - Thousands	310.7	319.8	303.8	-5.0
Habitaciones ocupadas - Rooms occupied	Por Ciento - Percent	70.2	69.2	70.5	1.9
Núm. de cuartos disponibles					
<i>No. of rooms available</i>	Promedio Diario - Daily Average	10,100	10,513	9,834	-6.5
Banca Comercial - Commercial Banking	Unidad - Unit				
Activos - Assets	Millones \$ Millions	90,793.5	99,573.5	96,852.5	-2.7
Depósitos - Deposits	Millones \$ Millions	45,980.3	54,633.6	56,881.2	4.1
Depósitos cuentas corrientes - Checking accounts	Millones \$ Millions	8,043.1	8,028.5	8,097.4	0.9
Préstamos - Loans	Millones \$ Millions	46,964.8	54,799.6	58,491.8	6.7
Préstamos personales - Personal loans	Millones \$ Millions	5,861.6	6,745.3	7,216.4	7.0
Tasa de interés preferencial (%) - Prime rate (%)	-	4.42	6.43	8.25	28.3

Indicadores Económicos de Puerto Rico - Puerto Rico Economic Indicators

Tercer Trimestre - Third Quarter
2004 2005 2006% Cambio - Change
2005-2006

Agricultura - Agriculture	Unidad en millones Unit in millions				
Leche procesada - Processed milk	Cuartillos - Quarts	61.6	65.8	62.0	-5.8
Carne de res - Beef	Libras - Pounds	5.7	5.4	5.8	7.4
Carne de Aves - Poultry	Libras - Pounds	19.9	n/a	31.9	-
Comercio Internacional - International Trade					
	Unidad en millones Unit in millions				
Exportaciones a EE.UU. - Exports to U.S.	\$	11,146.0	11,662.0	11,639.0	-0.2
Importaciones de EE.UU. - Imports from U.S.	\$	4,529.0	5,336.0	5,576.0	4.5
Exportaciones a países extranjeros Exports to foreign countries	\$	2,366.0	2,297.0	2,831.0	23.3
Importaciones de países extranjeros Imports from foreign countries	\$	4,153.0	4,242.0	5,275.0	24.4
Índice de Actividad Económica - Indexes of Economic Activity					
IAE-BPPR Real - IEA-BPPR Real	1996 = 100	120.5	121.6	121.6	0.0
IAE-BPPR Nominal - IEA-BPPR Nominal	1996 = 100	179.9	209.2	213.9	2.2

Indicadores Económicos de Estados Unidos - U.S. Economic Indicators

Tercer Trimestre - Third Quarter
2004 2005 2006% Cambio - Change
2005-2006

	Unidad - Unit				
Producto Interno Bruto a precios corrientes Gross Domestic Product at current prices	Mil Millones \$ Billions	11,818.8	12,573.5	13,327.1	6.0
Producto Interno Bruto a precios constantes Gross Domestic Product at constant prices	Mil Millones \$ Billions	10,808.9	11,115.1	11,450.5	3.0
Ingreso Personal Disponible Disposable Personal Income	Mil Millones \$ Billions	8,670.9	9,047.7	9,588.4	6.0
Gastos de Consumo Personal Personal Consumption Expenditures	Mil Millones \$ Billions	8,263.2	8,847.3	9,349.1	5.7
Índice de Precios del Consumidor Consumer Price Index	1982-84 = 100	189.9	198.8	202.9	2.1
Tasa de Ahorro Personal - Personal Savings Rate	-	1.2	(1.5)	(1.3)	-
Índice de Confianza de los Consumidores Consumer Confidence Index	1985 = 100	96.7	87.5	89.0	1.7
Utilización de Capacidad Instalada Utilization of Installed Capacity	Por ciento - Percent	78.1	78.6	82.5	5.0
Indicadores Coincidentes - Coincident Indicators	1996 = 100	118.0	120.7	123.3	2.2
Indicadores Adelantados - Leading Indicators	1996 = 100	136.0	136.8	137.7	0.7
Tasa de Desempleo - Unemployment Rate	Por ciento - Percent	5.5	5.0	4.7	-6.0

BANCO POPULAR.

División de Relaciones Públicas y Comunicaciones
Public Relations and Communications Division
P.O. Box 362708, San Juan, P.R. 00936-2708
Tel. (787) 764-2004, (787) 765-9800
Fax (787) 764-1706
<http://www.bancopopular.com/progreso>

PROGRESO
ECONÓMICO es una publicación trimestral preparada por la División de Relaciones Públicas y Comunicaciones de Banco Popular, con estadísticas oficiales suministradas por la Junta de Planificación, y otras agencias locales y federales. Se publica como un servicio al sector empresarial y al público en general. La información y las declaraciones presentadas en esta publicación no expresan necesariamente las opiniones de Popular, Inc. ni de sus compañías afiliadas. Su propósito es servir solamente de marco de referencia y deberán ser verificadas independientemente.

PROGRESO
ECONÓMICO is a quarterly publication prepared by Banco Popular's Public Relations and Communications Division, with statistics supplied by the Puerto Rico Planning Board and other local and federal agencies. It is published as a service for the business community and the general public. The information and statements presented in this publication do not necessarily express Popular, Inc.'s opinions or those of its affiliates. They are intended for reference purposes only and should be independently verified.

PUERTO RICO

ACTUALIZADO el 21 de marzo de 2007

				07 AF	06 AF	
TRANSPORTACIÓN Y CARGA 9/	Oct-06	Sep-06	Oct-05	Jul - Oct	Jul - Oct	% cambio
Movimiento aéreo de pasajeros (miles)						
Entradas	364	317	360	1,786	1,815	-1.6
Salidas	368	336	364	1,829	1,839	-0.5
Balance neto	-4	-19	-4	-43	-24	77.8
Carga aérea (miles de libras)						
Entradas	35,217	33,933	39,422	141,850	149,928	-5.4
Salidas	25,770	26,319	28,938	111,622	113,867	-2.0
Balance neto	9,447	7,614	10,484	30,228	36,061	-16.2
	Cambio trimestral			Balance anual		
BANCA COMERCIAL (millones \$) 10/	IV 06	III 06	IV 05	IV 06	IV 05	% cambio
Total de activos	-896.8	-2,237.0	1,905.4	95,955.7	101,478.9	-5.4
Efectivo y equivalentes	154.0	-150.1	-93.3	2,785.7	3,247.8	-14.2
Inversiones	-1,296.3	-1,157.5	-1,032.4	25,434.6	34,264.1	-25.8
Préstamos, arrendamientos e ingresos netos que no son de ganancias, reservas	1,124.0	1,637.3	2,390.1	59,615.8	57,189.7	4.2
Otros activos	-878.5	-2,566.7	641.0	8,119.6	6,777.3	19.8
Total de pasivos y capital	-896.8	-2,237.0	1,905.4	95,955.7	101,478.9	-5.4
Total de pasivos	-791.0	-2,406.3	1,876.7	89,417.8	94,764.9	-5.6
Depósitos	219.3	-1,116.5	865.7	57,100.5	55,499.3	2.9
No devengan intereses	812.4	-601.9	8.6	8,909.8	8,037.1	10.9
Devengan intereses	-593.0	-514.8	857.1	48,190.7	47,462.2	1.5
Otros pasivos	-1,010.4	-1,289.6	1,011.0	32,317.3	39,265.6	-17.7
Capital	-105.7	169.2	28.6	6,537.9	6,713.9	-2.6
Desglose de préstamos						
Bienes raíces	497.4	1,304.9	-982.5	34,613.8	31,621.5	9.5
Comercial, industrial y agrícolas	751.6	348.6	-166.6	15,805.3	13,663.0	15.7
Individuales	52.3	84.3	211.9	7,268.7	6,957.2	4.5
Arrendamientos	-113.0	-20.7	18.9	661.8	791.2	-16.4
Otros préstamos	-19.0	-83.4	3,323.0	2,034.2	4,805.9	-57.7
	Preliminar			07 AF	06 AF	
INGRESOS NETOS AL FONDO GENERAL (millones \$) 11/	Ene-07	Dic-06	Ene-06	Jul - Ene	Jul - Ene	% cambio
Ingresos brutos al fondo general	682.8	897.4	795.1	4,943.7	5,111.8	-3.3
Menos: Reserva para reintegros	-42.0	-42.0	-40.0	-294.0	-280.0	5.0
Ingresos netos y gestiones administrativas	640.8	855.4	755.1	4,649.7	4,831.8	-3.8
Ingresos netos al fondo general	640.8	855.4	755.1	4,649.7	4,831.8	-3.8
Contributivos	541.3	764.6	690.9	4,162.8	4,336.9	-4.0
Contribución sobre ingresos, Total	384.3	581.1	552.2	3,141.9	3,287.2	-4.4
Individuos	226.2	254.3	314.7	1,600.2	1,666.2	-4.0
Corporaciones	81.6	237.5	76.1	971.6	983.0	-1.2
Retenida a no residentes	61.1	83.9	152.1	503.4	579.7	-13.2
Impuestos sobre repatriaciones	4.6	0.3	1.7	10.8	12.2	-11.7
Impuestos sobre ventas y uso	77.7	90.0	0.0	208.8	0.0	NC
Arbitrios, Gran total	72.5	84.9	132.9	740.1	980.9	-24.5
Bebidas alcohólicas, Total	20.5	29.1	22.4	165.9	170.7	-2.8
Vehículos de motor	33.5	34.2	43.3	246.8	341.2	-27.7
Arbitrio general al 5%	0.5	1.0	47.2	192.3	336.7	-42.9
Licencias	6.5	7.9	5.7	69.0	62.4	10.5
No contributivos	53.8	52.6	29.0	273.8	266.1	2.9
De otras fuentes	45.6	38.2	35.2	213.1	228.8	-6.9
Arbitrios sobre embarques de ron	45.6	38.2	35.2	198.7	219.3	-9.4
				07 AF	06 AF	
ÍNDICE DE ACTIVIDAD ECONÓMICA 7/	Nov-06	Oct-06	Nov-05	Jul - Nov	Jul - Nov	% cambio
Índice de actividad económica (1992=100)	137.0	137.7	139.4	138.2	139.8	-1.1

FUENTES: 1/ Departamento del Trabajo y Recursos Humanos, Encuesta de Vivienda. Los ajustes estacionales fueron realizados por el BGF. 1a/ Incluye el empleo por cuenta propia y familiares sin paga. 2/ Departamento del Trabajo y Recursos Humanos, Encuesta de Establecimientos. Clasificación Industrial: NAICS. 3/ Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico. 4/ Compañía de Turismo. 5/ Departamento del Trabajo y Recursos Humanos. 6/ Autoridad de Energía Eléctrica. 7/ Junta de Planificación de Puerto Rico. 8/ Puerto Rico Cement Co., San Juan Cement Co. y Anillos Cement Co. Las importaciones de Anillos Cement comenzaron en el 1996. 9/ Autoridad de los Puertos. 10/ Comisionado de Instituciones Financieras. 11/ Departamento de Hacienda de Puerto Rico. El Impuesto sobre ventas y uso comenzó en nov. 06. NOTA: Los cambios porcentuales reflejan el valor actual (no redondeados). <http://www.gdb-pur.com>



PUERTO RICO

ACTUALIZADO el 21 de marzo de 2007

				07 AF	06 AF	
ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (% ca.) 5/	Ene-06	Dic-06	Ene-05	Jul - Ene	Jul - Ene	
Todas las familias	1.4	-0.2	3.6	12.4	15.2	
Alimentos y bebidas	1.9	-1.7	5.8	17.1	20.5	
Alojamiento	0.1	2.3	-0.5	6.1	9.7	
Ropa y servicios relacionados	1.2	5.4	0.7	1.6	0.0	
Transportación	1.1	1.5	0.3	4.3	12.1	
Cuidado médico	0.1	0.5	0.2	5.5	4.6	
Educación y recreo	0.2	1.1	0.2	4.1	4.6	

				07 AF	06 AF	
CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA 6/	Dic-06	Nov-06	Dic-05	Jul - Dic	Jul - Dic	% cambio
Total (mm kwh)	1,706	1,758	1,634	10,737	10,739	0.0
Residencial	599	607	583	3,819	3,855	-0.9
Comercial	734	752	678	4,569	4,496	1.6
Industrial	341	367	339	2,156	2,185	-1.3
Otros	32	31	34	193	203	-5.2

				07 AF	06 AF	
PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN 7/	Dic-06	Nov-06	Dic-05	Jul - Dic	Jul - Dic	% cambio
Número de los permisos de construcción	792	768	826	4,633	4,878	-5.0
Privados	750	675	782	4,260	4,579	-7.0
Públicos	42	93	44	373	299	24.7
Valor de los permisos de construcción (miles \$)	171,425	159,428	236,370	1,047,766	1,377,226	-23.9
Industrial	36,457	6,016	5,443	49,049	72,247	-32.1
Comercial	3,425	9,317	11,640	48,423	92,784	-47.8
Residencial	95,421	91,131	108,122	562,204	735,124	-23.5
Otros	36,122	52,964	111,165	388,090	477,071	-18.7
Número de las nuevas unidades de vivienda	1,142	1,156	1,476	7,106	9,407	-24.5
Privados	1,097	1,075	1,265	6,677	8,912	-25.1
Públicos	45	81	211	429	495	-13.3
Valor de las nuevas unidades de vivienda (miles \$)	91,991	69,586	93,854	489,616	618,709	-20.9
Privados	89,841	65,833	85,710	468,892	587,202	-20.1
Públicos	2,150	3,753	8,144	20,724	31,507	-34.2

				07 AF	06 AF	
CEMENTO (MILES) 8/	Ene-07	Dic-06	Ene-06	Jul - Ene	Jul - Ene	% cambio
Producción (miles de sacos)	2,339	2,686	2,684	20,455	20,799	-1.7
Ventas (miles de sacos 94 lbs. y granel)	2,956	2,995	3,269	23,554	24,541	-4.0

				07 AF	06 AF	
COMERCIO EXTERIOR (millones \$) 7/	Dic-06	Nov-06	Dic-05	Jul - Dic	Jul - Dic	% cambio
Exportaciones	5,251	4,026	5,356	28,260	28,975	-2.5
Estados Unidos	4,012	2,808	4,456	21,869	24,069	-9.1
Países extranjeros	1,222	1,204	883	6,305	4,821	30.8
Islas Vírgenes	18	14	17	87	85	1.3
Importaciones	3,701	4,214	3,976	22,700	21,472	5.7
Estados Unidos	1,874	2,142	1,904	11,517	11,038	4.3
Países extranjeros	1,733	1,979	1,968	10,514	9,676	8.7
Islas Vírgenes	94	92	104	668	758	-11.9
Balance comercial	1,550	-188	1,380	5,560	7,503	-25.9

BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO PARA PUERTO RICO



PUERTO RICO

ACTUALIZADO el 21 de marzo de 2007

				07 AF	06 AF	
FUERZA LABORAL (miles, a.e.) 1/	Feb-07	Ene-07	Feb-06	Jul - Feb	Jul - Feb	% cambio
Población civil (n.a.e.)	3,009.2	3,002.9	2,978.0	2,991.1	2,968.7	0.8
Fuerza laboral	1,467.1	1,426.4	1,417.3	1,413.5	1,423.6	-0.7
Tasa de participación (% , n.a.e.)	48.1	47.2	47.1	47.1	47.8	-1.5
Empleo total	1,293.1	1,283.8	1,264.7	1,264.8	1,259.1	0.5
Empleo asalariado no agrícola	1,075.4	1,074.7	1,073.9	1,057.2	1,057.4	0.0
Empleo por cuenta propia 1a/	214.5	193.7	179.0	195.7	181.4	7.8
Desempleados	168.3	142.4	146.6	148.5	164.3	-9.6
Tasa de desempleo (%)	11.3	10.0	10.2	10.5	11.5	-9.0
Tasa de empleo (% , n.a.e.)	43.0	42.5	42.5	42.2	42.4	-0.3
				07 AF	06 AF	
EMPLEO ASALARIADO NO AGRÍCOLA 2/	Feb-07	Ene-07	Feb-06	Jul - Feb	Jul - Feb	% cambio
Total (miles)	1,027.8	1,030.8	1,047.6	1,035.3	1,049.9	-1.4
Gobierno	295.2	294.7	300.6	297.0	302.6	-1.8
Privado	732.6	736.1	747.0	738.3	747.3	-1.2
Construcción y minería	66.7	66.0	69.7	67.6	66.3	1.9
Comercio	165.4	172.4	170.2	169.6	172.5	-1.7
Transportación, almacén y utilidades	17.5	17.1	17.0	17.0	17.6	-3.5
Información	21.6	21.5	22.6	21.9	22.5	-2.7
Finanzas, Seguros y Bienes Raíces	50.2	49.8	49.9	49.9	49.7	0.4
Servicios	308.2	304.4	306.1	305.3	304.9	0.1
Manufactura	103.0	104.9	111.5	107.1	113.8	-5.9
Artículos duraderos	44.5	44.6	46.1	45.2	46.8	-3.4
Productos minerales no metálicos	3.9	3.7	4.1	3.8	4.1	-7.6
Productos fabricados en metal	6.0	5.8	5.7	5.8	5.9	-0.6
Computadora y productos electrónicos	10.2	10.3	10.8	10.3	11.0	-6.6
Equipo eléctrico, enseres y componentes eléctricos	6.2	6.4	6.8	6.6	6.9	-3.5
Otros	18.2	18.4	18.7	18.7	19.0	-1.6
Artículos no duraderos	58.5	60.3	65.4	61.9	67.0	-7.6
Alimentos	12.7	12.1	12.4	12.3	12.8	-3.7
Ropa	6.3	7.0	8.4	7.6	8.3	-9.2
Productos químicos	29.8	30.2	31.9	30.7	32.6	-5.9
Otros	9.7	11.0	12.7	11.3	13.3	-14.7
				07 AF	06 AF	
ACTIVIDAD PROMOCIONAL 3/	Ene-07	Dic-06	Ene-06	Jul - Ene	Jul - Ene	% cambio
Número de proyectos	12	9	4	64	39	64.1
Empleo comprometido	363	255	53	3,048	1,370	122.5
Nómina comprometida (miles \$)	5,908	7,420	672	76,754	20,909	267.1
Inversión comprometida (miles \$)	6,529	11,325	600	178,043	13,522	1,216.7
Número de plantas inauguradas	1	3	4	17	37	-54.1
Empleo al comenzar operaciones	10	24	63	609	838	-27.3
Cierre de plantas	0	1	2	3	38	-92.1
Empleo al cierre de plantas	0	120	18	152	1,555	-90.2
				07 AF	06 AF	
TURISMO (miles) 4/	Nov-06	Oct-06	Nov-05	Jul - Nov	Jul - Nov	% cambio
Total de registro en hoteles	144.5	118.1	156.6	746.1	789.2	-5.5
Residentes	33.7	32.4	40.9	228.2	248.8	-8.3
No residentes	110.8	85.6	115.7	517.8	540.4	-4.2
Registro en hoteles turísticos	137.0	112.0	149.5	707.1	754.6	-6.3
Residentes	31.6	30.5	38.7	216.5	238.1	-9.1
No residentes	105.4	81.4	110.8	490.6	516.5	-5.0
Tasa de ocupación en hoteles turísticos (%)	69.5	60.2	67.9	67.9	66.6	1.9

BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO PARA PUERTO RICO



Críspulo Díaz Venegas

1615 Santa Práxedes, Sagrado Corazón, San Juan, PR 00926
Tel. & Fax. (787) 761-5694 - Cel. (787) 378-5643
E-Mail gdiazh@prtc.net

EDUCATION

Universidad de Puerto Rico (1968)
Río Piedras Campus
Bachelor of Arts

COURSES IN REAL ESTATE APPRAISAL

Real Estate Appraisal I
Real Estate Appraisal II
Real Estate Appraisal III
Farmland Appraisal

Universidad de Puerto Rico (1973-76-77)

Liceo de Arte y Tecnología (1977)

PROFESSIONAL HISTORY

Private Practice (1999 to present)
Professional Appraiser
Universidad de Puerto Rico
Sistema de Retiro

Universidad Politécnica de PR (1996 to present)
Professor

Administración de Terrenos (1992-1999)
Appraiser

- Preparing valuation reports on urban land with the necessary recommendation for the acquisition.
- Representing the agency at the Court of Expropriation at Hato Rey in care related to the acquisition of properties.

Administración de los Sistemas de Retiro
De los Empleados del Gobierno y la Judicatura (1987-1992)
Appraiser

- Preparing valuation reports on urban, sub-urban and rural properties for mortgages.
- Review the appraisal reports submitted by hired appraisal to the agency.
- Perform construction inspection and recommend payment.

Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (1985-1987)
Director Real Estate Div.

- Appointing appraisers of Real Estate Property.
- Supervising and examining the appraisers reports and preparing valuation reports for the sales of Housing Department.

Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (1984-1985)
Sub-Director of Real Estate Div.

- Preparing valuation reports on urban land with the necessary recommendation for the acquisition.

- disposition and development of lot in the urban area.
- Performing appraisals of properties and cost estimated of improvement in urban area.

SEMINARIES

- Tasación de Servidumbres
- Expropiación Forzosa y Derechos de Propiedad
- Pasado Presente y Futuro del Sistema Catastral de Puerto Rico
- Appraisal Methodology and Standards
- La Reglamentación de la Industria Lechera y los factores a considerarse en la Valoración de un Negocio de Ganadería de leche considerando el terreno como fuente de producción.
- Ampliación del Seguro de Inundación
- Reglamentación y los Mapas
- La Nueva Forma URAL
- Ética y Estándares Uniformes de la Práctica profesional de Valoración de Bienes Raíces
- Tasación para fines de Expropiación
- Apuntes sobre diferentes libros utilizados en el Registro de la Propiedad
- Taller Libera tu Poder Personal
- Programa de Excelencia Gubernamental
- Instruction Certification Course
- Nueva Ley de Propiedad Horizontal de Puerto Rico
- Las Violaciones más significativas de los Estándares de Ética ...
- El Desarrollo de una Tasa de Capitalización
- Estimado de Costo Usando el Manual de Marshall & Swift
- Aspectos Ambientales en la Tasación de Bienes Raíces
- Curso de Ética para Tasador

PROFESSIONAL LICENSE

Professional Real Estate Appraiser
License EPA #226

PROFESSIONAL ASSOCIATIONS

Puerto Rico Institute of Real Appraiser
Designation MIE #145