

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

**CERTIFICACIÓN**

Yo, LILLIANA MIRANDA ALGARÍN, Secretaria Interina 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. 45, Serie 2016-2017**, la cual fue aprobada por la Legislatura Municipal de Humacao, Puerto Rico, en Sesión Ordinaria celebrada el día 24 de enero de 2017.

**VOTACIÓN**

**VOTOS AFIRMATIVOS:**

1. Honorable Julio C. Burgos Gutiérrez
2. Honorable Zayra E. Delgado Almodóvar
3. Honorable Roberto Díaz Díaz
4. Honorable Ricardo Díaz Maldonado
5. Honorable José Á. González Hernández
6. Honorable Alejandro Martínez Burgos
7. Honorable Grace Napolitano Matta
8. Honorable Narciso J. Rodríguez Velázquez
9. Honorable Miguel Rodríguez Vega
10. Honorable Willie A. Rosario Arroyo
11. Honorable Daniel Santiago Rojas
12. Honorable Héctor E. Sepúlveda Ramos
13. Honorable Nydia M. Vega Cintrón
14. Honorable Víctor M. Velázquez Casillas
15. Honorable Ángel G. Rodríguez Medina - Presidente

**EN CONTRA:**

16. Honorable Olga del Moral Sánchez

**AUSENTE:**

Ninguno

**ABSTENIDO:**

Ninguno

**CERTIFICO CORRECTO:**

  
LILLIANA MIRANDA ALGARÍN  
SECRETARIA INTERINA

Sello Oficial

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

Proyecto Núm. 28  
Resolución Núm. 45

Serie 2016-2017

Presentado por Administración.

**“PARA AUTORIZAR AL ALCALDE, A QUE EN REPRESENTACIÓN DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO LLEVE A CABO TODA GESTIÓN NECESARIA A FIN DE ADQUIRIR MEDIANTE COMPRAVENTA DE DIVERSILANDIA, INC., EL INMUEBLE SITO EN EL BARRIO ANTÓN RUIZ DE HUMACAO IDENTIFICADO COMO SOLAR NÚMERO 15 DE LA URBANIZACIÓN JARDINES DE DIVERSILANDIA; SE LE AUTORIZA ADEMÁS, PARA QUE ACEPTE MEDIANTE DONACIÓN DE LA MENCIONADA ENTIDAD JURÍDICA AQUELLOS OBJETOS DE VALOR ARTÍSTICO O CARÁCTER HISTÓRICO QUE SE ENCUENTREN EN EL LUGAR, A PROPÓSITO DE SU CONSERVACIÓN Y EXHIBICIÓN EN LA CASA DE LA CAÑA DE AZÚCAR A ESTABLECERSE.”**

**POR CUANTO:** El Artículo 2.001 (d), de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, en adelante Ley 81, dispone que es poder de los municipios el “adquirir propiedad por cualquier medio legal, dentro y fuera de sus límites territoriales, incluyendo los procedimientos para el cobro de contribuciones”.

**POR CUANTO:** Ese mismo Artículo 2.001 de la Ley 81, en su inciso (l), 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:** A su vez, el primer párrafo del 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, de acuerdo a las disposiciones de esta ley”.

**POR CUANTO:** Con el propósito de desarrollar la Casa de la Caña de Azúcar para enaltecer y ofrecer información sobre la caña de azúcar, el Municipio Autónomo de Humacao ha decidido adquirir una estructura y solar, sitios en la calle 2 de la Urbanización Jardines de Diversilandia del Barrio Antón Ruiz de Humacao, los cuales se encuentran disponibles para la venta. La adquisición de dicho solar y su estructura, representa la adquisición de un activo adicional al Municipio.

**POR CUANTO:** El edificio y solar a ser adquiridos, pertenece hoy día a la entidad 'Diversilandia, Inc.', ambos quedan descritos en la parte dispositiva de esta medida.

**POR CUANTO:** El evaluador profesional de bienes raíces, Rafael A. Rodríguez Rivera, con licencia 777EPA, 277CG, realizó un informe de valoración con fecha del 15 de julio de 2015 y determinó que el valor justo y razonable en el mercado de la antes descrita propiedad, es de cien mil dólares (\$100,000.00).

**POR CUANTO:** El 2 de septiembre de 2016, el tasador revisor Milton Flores, Evaluador Profesional con licencia 706EPA, 162GC, emitió un segundo informe de valoración de esta propiedad, donde se determinó que el valor justo y razonable en el mercado, de la antes descrita propiedad, es de ochenta mil dólares (\$80,000.00).

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

**SECCIÓN 1:** Se autoriza al Alcalde o la persona en quien éste delegue, a que en representación del Municipio Autónomo de Humacao, lleve a cabo toda gestión necesaria en función de adquirir mediante compraventa de la entidad 'Diversilandia, Inc.', el bien inmueble sito en el Barrio Antón Ruiz de Humacao, identificado como solar número 15 de la Urbanización Jardines de Diversilandia; se le autoriza además, para que acepte mediante donación de la mencionada entidad jurídica aquellos objetos de valor artístico o

carácter histórico que se encuentren en el lugar a propósito de su conservación y exhibición en la Casa de la Caña de Azúcar a establecerse.

**SECCIÓN 2:**

El aludido inmueble, en cuanto al terreno se refiere, se describe de la siguiente manera en el Registro de la Propiedad, según consta al Folio 200 del Tomo 494 de Humacao, Finca Número 22,561.

**URBANA:** Predio de terreno denominado solar número quince (15), según plano de inscripción de la Urbanización Jardines de Diversilandia localizado en el Barrio Antón Ruiz del término municipal de Humacao, Puerto Rico, con una cabida superficial de punto cinco mil sesentiseis cuerdas (0.5066 cdas.) equivalentes a mil novecientos noventiún metros cuadrados con dos mil setecientos diecinueve diezmilésimas (1,991.2719 mc) y en lindes por el NORTE, en una distancia de cincuenta y cuatro metros (54.00 m) con la calle número dos (2); por el SUR, en una distancia cincuentitrés metros con seiscientos treintiocho milímetros (53.638 m), con un área dedicada a uso público; por el ESTE, en una distancia de treintiseis metros con ochocientos siete milímetros (36.807 m), con el solar número catorce (14); y por el OESTE, en una distancia de treintiocho metros con seiscientos cincuentinueve milímetros (38.659 m) con el solar número dieciséis (16).-----  
----Inscrito al folio 200 del tomo 494 de Humacao, finca número 22,561 del Registro de la Propiedad de Humacao. Enclava en el descrito solar, sin que figure inscrita en el Registro de la Propiedad, una estructura de una planta construida en hormigón y bloques de cemento.-----

**SECCIÓN 3:**

Se autoriza al alcalde a suscribir la correspondiente escritura de compraventa y cualquier documento, contrato o escritura pertinente a propósito de culminarlas gestiones de compraventa, así como el desembolso de la cantidad de dinero dispuesta para la adquisición del inmueble.

**SECCIÓN 4:** La compraventa del inmueble será por la suma de SESENTA MIL DÓLARES (\$60,000.00).

**SECCIÓN 5:** Una vez completada la gestión de adquisición, dicho hecho deberá ser notificado a la Legislatura Municipal con copia de la correspondiente escritura de compraventa y de los acuerdos tomados con relación a los objetos donados.

**SECCIÓN 6:** Esta Resolución comenzará a regir una vez sea firmada por el Alcalde.

**SECCIÓN 7:** Una vez aprobada esta Resolución, copia de la misma será enviada a la Oficina del Alcalde, a la Oficina de Finanzas Municipales, al Encargado de la Propiedad, a los miembros del Comité Evaluador de la Propiedad del Municipio Autónomo de Humacao, a la entidad 'Diversilandia, Inc'. , a la Oficina de Secretaría Municipal y demás departamentos municipales pertinentes, para su conocimiento y acción correspondiente.

**APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE HUMACAO, PUERTO RICO, EL 24 DE ENERO DE 2017.**

  
Ángel G. Rodríguez Medina  
Presidente

  
Lilliana Miranda Argam  
Secretaría Interna

**PRESENTADA ESTA RESOLUCIÓN A MI CONSIDERACIÓN, EL 25 DE ENERO DE 2017 Y FIRMADA POR MÍ, EL 26 DE ENERO DE 2017.**

  
Marcelo Trujillo Panisse  
Alcalde

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

Proyecto Núm. 28  
Resolución Núm. 45

Serie 2016-2017

Presentado por Administración.

“PARA AUTORIZAR AL ALCALDE, A QUE EN REPRESENTACIÓN DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE HUMACAO LLEVE A CABO TODA GESTIÓN NECESARIA A FIN DE ADQUIRIR MEDIANTE COMPRAVENTA DE DIVERSILANDIA, INC., EL INMUEBLE SITO EN EL BARRIO ANTÓN RUIZ DE HUMACAO IDENTIFICADO COMO SOLAR NÚMERO 15 DE LA URBANIZACIÓN JARDINES DE DIVERSILANDIA; SE LE AUTORIZA ADEMÁS, PARA QUE ACEPTE MEDIANTE DONACIÓN DE LA MENCIONADA ENTIDAD JURÍDICA AQUELLOS OBJETOS DE VALOR ARTÍSTICO O CARÁCTER HISTÓRICO QUE SE ENCUENTREN EN EL LUGAR, A PROPÓSITO DE SU CONSERVACIÓN Y EXHIBICIÓN EN LA CASA DE LA CAÑA DE AZÚCAR A ESTABLECERSE.”

#### ÍNDICE AL APÉNDICE

- Copia del Reglamento para establecer Guías y Procedimientos en la Preparación de Informes de Valoración y Estudios de Mercado para la adquisición, disposición y arrendamiento de bienes inmuebles a ser dedicados para fines públicos.
- Copia de certificación del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales sobre la Resolución 2006-34-A.
- Copia de tasación del Sr. Milton Flores sobre el lote #15, Jardines de Diversilandia, Humacao, Puerto Rico.
- Copia de tasación del Sr. Rafael A. Rodríguez Rivera, sobre el lote #15, Jardines de Diversilandia, Humacao, Puerto Rico.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
CENTRO DE RECAUDACION DE INGRESOS MUNICIPALES

PARTAMENTO DE ESTADO

Núm. Reglamento 7220

Fecha Rad: 19 de septiembre de 2006

Aprobado: Hon. Fernando J. Bonilla

Secretario de Estado

Por: 

Secretaria Auxiliar de Servicios

REGLAMENTO PARA ESTABLECER GUIAS Y  
PROCEDIMIENTOS  
EN LA PREPARACION DE INFORMES DE VALORACION  
Y ESTUDIOS DE MERCADO PARA LA ADQUISICION,  
DISPOSICION Y ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES A  
SER DEDICADOS PARA FINES PUBLICOS

## TABLA DE CONTENIDO

---

---

Artículo I – Autoridad Legal	1
Artículo II – Propósito	2
Artículo III – Política Pública	2
Artículo IV – Aplicabilidad	2
Artículo V – Disposiciones de Otros Reglamentos	2
Artículo VI – Interpretación de Reglamentos	3
Artículo VII – Procedimientos	3
Artículo VIII – Definiciones	3
Artículo IX – Disposiciones Generales	6
Artículo X – Informes de Valoración	7
Artículo XI – Adquisiciones de Inmuebles	9
Artículo XII – Estudio de Mercado	11
Artículo XIII – Arrendamiento de Inmuebles	11
Artículo XIV – Reglamentación	13
Artículo XV – Aplicación	13
Artículo XVI – Cláusula de Salvedad	13
Artículo XIII – Vigencia	13



**CENTRO DE RECAUDACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES**

**REGLAMENTO PARA ESTABLECER GUÍAS Y PROCEDIMIENTOS EN LA PREPARACION DE INFORMES DE VALORACION Y ESTUDIOS DE MERCADO PARA LA ADQUISICION, DISPOSICION Y ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES A SER DEDICADOS PARA FINES PUBLICOS**

En virtud de la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada (en adelante Ley Núm. 83), el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) adopta este “Reglamento Para Establecer Guías y Procedimientos en la Preparación de Informes de Valoración y Estudios de Mercado para la Adquisición, Disposición y Arrendamiento de Bienes Inmuebles a ser Dedicados para Fines Públicos”.

**ARTICULO I**

**AUTORIDAD LEGAL**

Este Reglamento se promulga al amparo de: 1) las disposiciones de la Ley 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, 3 L.P.R.A. s 2101 *et seq.*, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU); 2) las disposiciones de la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, 21 L.P.R.A. ñ 5001 *et seq.*, conocida como Ley de Contribuciones Municipales Sobre la Propiedad; y 3) los incisos m y ñ del Artículo 4 de la Ley 80 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, 21 L.P.R.A. s. 5801 *et seq.*, conocida como la Ley del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales.

## **ARTICULO II**

### **PROPOSITO**

El propósito de este reglamento es establecer unas guías y procedimientos uniforme de conformidad con los requisitos de la Ley 83, la LPAU y del debido proceso de ley, para la preparación de informes de valoración y estudios de mercado en la adquisición y arrendamiento de bienes inmuebles a ser dedicados a fines públicos.

## **ARTICULO III**

### **POLITICA PUBLICA**

La aprobación de estas guías responde a nuestro compromiso de proveer un procedimiento uniforme y rápido para las agencias y municipios que utilicen los servicios del CRIM en la valoración y estudios de mercado para la adquisición y arrendamiento de bienes inmuebles a ser dedicados a fines públicos.

## **ARTICULO IV**

### **APLICABILIDAD**

Este Reglamento aplica a toda agencia y municipio que utilicen los servicios del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) en la preparación de informes de valoración y estudios de mercado o revisión de los mismos para la adquisición, disposición y arrendamiento de bienes inmuebles a ser dedicados a fines públicos.

## **ARTICULO V**

### **DISPOSICIONES DE OTROS REGLAMENTOS**

Las disposiciones de este Reglamento quedarán complementadas por las disposiciones de cualquier otro reglamento aplicable, promulgado al amparo de la Ley 83.

9

h.

#### **ARTICULO VI**                    **INTERPRETACION DE REGLAMENTOS**

El Director Ejecutivo del CRIM podrá, mediante resolución u orden administrativa al efecto, aclarar e interpretar disposiciones de este Reglamento y su relación con otros reglamentos en armonía con los fines y propósitos generales de los mismos y de las Leyes Núm. 80 y 83. La aclaración e interpretación de este reglamento que envuelva cambios en la política pública o en la interpretación de otros reglamentos del CRIM será sometida al Director Ejecutivo para su consideración, en armonía con los fines y propósitos de las Leyes Núm.80 y 83.

#### **ARTICULO VII**                    **PROCEDIMIENTOS**

Las disposiciones de este Reglamento aplicarán y cubrirán prospectivamente a todas las solicitudes de servicios para la valoración y estudios de mercado o revisar los mismos, para la adquisición, disposición y arrendamiento de bienes inmuebles a ser dedicados a fines públicos, tales como:

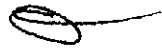
1. Adquisición de bienes inmuebles.
2. Disposición de bienes inmuebles.
3. Arrendamiento de bienes inmuebles.

#### **ARTICULO VIII**                    **DEFINICIONES**

Los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se indica, excepto cuando del contexto se desprenda un significado distinto:



- a. Adquisición – Significa obtener la propiedad de una cosa que antes pertenecía a otro, ya sea mediante compraventa por escritura pública o por el proceso de expropiación forzosa.
- b. Agencias – Incluye todas las instrumentalidades y agencias de la Rama Ejecutiva, sus subdivisiones y las corporaciones públicas.
- c. Arrendamiento – Convenio en virtud del cual el dueño de un inmueble se obliga a conceder a un tercero el uso y disfrute de éste a cambio de un canon de arrendamiento.
- d. Canon de Arrendamiento – Pago en metálico que hace un arrendatario por el uso y disfrute de la propiedad arrendada.
- e. Comité Revisor – organismo interno de la agencia que podrá designar el Alcalde, Secretario o Jefe de la misma con el propósito de revisar y evaluar los Informes de Valoración y certificar por escrito su recomendación.
- f. CRIM – El Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, entidad creada por la Ley 80 de 30 de agosto de 1991, según enmendada.
- g. Estudio de Mercado – También conocido como “Estudio de Renta”, es el estudio mediante el cual el municipio o la agencia determina, justifica y certifica el justo valor de un canon de arrendamiento para el espacio a ser arrendado, teniendo en cuenta, entre otros, la localización del edificio, el estado del mismo, y los servicios a ser suministrados por el arrendador como parte del contrato de arrendamiento.



- h. Informe de Valoración – Documento que prepara un tasador a petición de la agencia en el cual surge el valor de la propiedad a adquirirse en su momento y de conformidad a los métodos establecidos en su profesión.
- i. Tasador – Aquella persona que es empleada o que es contratada por el municipio o la agencia para evaluar las propiedades a adquirirse, disponerse o arrendarse. Todo tasador que es empleado del gobierno no requiere poseer licencia expedida por la Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces, a no ser que la reglamentación de la agencia o el municipio disponga otra cosa. De ser una entidad contratada por el Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, deberá poseer licencia según dispone la Ley Núm. 227 de 31 de julio de 1974, según enmendada y conocida como la Ley para Crear la Junta de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces.
- j. Tasador Revisor – Persona encargada de revisar y evaluar los Informes de Valoración preparados por tasadores, empleados o contratados por la agencia o los municipios y certificar por escrito su recomendación al Jefe de la Agencia o el Alcalde del Municipio. Las funciones de Tasador Revisor podrán llevarse a cabo por un Comité de Revisión.
- k. “Uniform Standards of Professional Appraisal Practice” – Guía que emplean los tasadores para preparar sus informes de valoración.
- l. Valor del Alquiler – El justo valor del alquiler que el arrendatario estaría dispuesto a pagar en metálico por el uso y disfrute del bien inmueble a un arrendador informado.

Q

b.

m. Valor en el mercado – El justo valor de la propiedad en el mercado.

#### ARTICULO IX                    DISPOSICIONES GENERALES

Con el propósito de que las agencias y lo municipios logren una mayor eficacia y economía en la adquisición, disposición y arrendamiento de bienes inmuebles es necesario que éstas posean, antes de realizar cualquier transacción los siguientes documentos:

- a. Copia certificada de la Consulta de Uso y Ubicación emitida por la Junta de Planificación, en los casos de adquisición.
- b. Copia de la Resolución emitida por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) autorizando la adquisición y segregación de la propiedad a favor de la agencia en los casos de adquisición.
- c. Los planos de mensura y/o del proyecto, tales como planos de construcción, esquemáticos, de ingeniería, entre otros, en casos de adquisición.
- d. Certificación registral de la propiedad a adquirirse o arrendarse, incluyendo sus cargas y gravámenes. Dichas certificaciones registrales no deberán tener más de seis (6) meses de expedidas al momento de lograrse la transacción de adquisición o arrendamiento.
- e. Certificaciones de deuda y valores del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) en casos de adquisición. Dichas certificaciones no deberán tener más de seis (6) meses de expedidas al momento de lograrse la transacción.

- f. Tanto en los casos de arrendamiento como de adquisición, requerir del dueño de la propiedad la Certificación de Deuda expedida por el Departamento de Hacienda. Esta certificación no podrá tener más de seis (6) meses de emitida.
- g. Carta o documento oficial del funcionario correspondiente del Municipio, Agencia o de su Junta de Gobierno autorizando la transacción.
- h. Informe de Valoración en los casos de adquisiciones o en aquellos de arrendamiento contemplados en el ARTICULO XII, Inciso (a) de este Reglamento.
- i. Estudio de Mercado en los casos de arrendamiento.
- j. Ni el Informe de Valoración ni el Estudio de Mercado podrán tener más de un (1) año de preparado, y en el caso del Informe de Valoración, deberá estar firmado por el tasador y contar con el visto bueno y aprobación de un Tasador Revisor, un Comité Revisor, el CRIM sujeto a lo que más adelante se dispone.

#### ARTICULO X INFORMES DE VALORACION

Las Agencias y Municipios que cuenten con tasadores propios o que otorguen un contrato de servicios profesionales se regirán por las siguientes normas y guías:

- a. Todos los tasadores estarán certificados y mostrarán evidencia de estar autorizados a ejercer su profesión por la Junta de Examinadores de Evaluadores de Bienes Raíces de Puerto Rico.
- b. De la misma forma, deberán usar el "Uniform Standards of Professional Appraisal Practice" o aquella guía o fuente que aprueba el Instituto Americano de Tasadores



de Bienes Raíces (conocido en inglés como el “American Institute of Real Estate Appraisers”) como punto de partida para preparar los informes de valoración.

- c. Aquellas agencias que no cuenten con tasadores propios podrán solicitar al CRIM sus servicios para realizar los Informes de Valoración de bienes inmuebles en casos de adquisición. El CRIM fijará los honorarios por servicios de tasación o revisión.
- d. Los Informes de Valoración contendrán la siguiente información: el justo valor en el mercado de la propiedad, una descripción de la propiedad (incluyendo cabida y gravámenes), identificación de las estructuras ubicadas en el inmueble, la fecha de preparación del informe, descripción y análisis de las ventas comparables, la firma del tasador y cualquier otra información pertinente para que el informe sea confiable.
- e. Todo Informe de Valoración, que no sea preparado por el CRIM, podrá someterse a un Tasador Revisor, quien será distinto al que lo preparó, para su eventual aprobación o rechazo. Este deberá evaluar dicho informe y certificar por escrito su recomendación de aprobación para que sea oficial, o de rechazar el mismo si ese fuera el caso.
- f. El Secretario o Jefe de la Agencia y Alcaldes de Municipios tendrán la alternativa de designar un Comité Revisor para llevar a cabo la revisión antes señalada. El Comité estará compuesto por al menos un (1) tasador distinto al que preparó el Informe de Valoración original, y dos (2) funcionarios o empleados de la agencia.
- g. En la alternativa, de no contar la agencia o Municipio con un Tasador Revisor o Comité Revisor, el Informe de Valoración deberá enviarse al CRIM para su



aprobación o rechazo. Al igual que el Tasador Revisor o el Comité Revisor, el CRIM deberá cerciorarse de que el Informe de Valoración cumpla con los estándares o requisitos de valoración. No obstante, previo a su aprobación, deberán realizarse las correcciones o revisiones pertinentes.

h. Entre los aspectos a considerarse en dicho informe, se debe evaluar si la información habida y la data recogida por el tasador sostiene que el valor de la propiedad indicada es confiable y éste se pueda considerar justo.

i. Si el Informe de Valoración fuese rechazado por el Tasador Revisor, el Comité o por el CRIM, estos y el tasador deberán reconciliar sus diferencias de valoración.

j. El documento preparado por el Tasador Revisor, el Comité Revisor o el CRIM debe indicar los hallazgos que ha realizado en el Informe de Valoración examinado, más los elementos no contemplados en la preparación del informe original. Deberá además, mencionar los fundamentos específicos por los cuales disiente o no aprueba dicho informe original, así como cualquier información, documentación o procedimiento que el Instituto Americano de Tasadores de Bienes Raíces recomiende y que no se haya contemplado en el informe original.

#### ARTICULO XI      ADQUISICIONES DE INMUEBLES

a. Una vez el Tasador Revisor, Comité Revisor, el CRIM hayan aprobado el Informe de Valoración, la agencia podrá concluir los trámites de negociación según establecido en sus respectivas leyes orgánicas o reglamentos.

b. El representante de la agencia informará al vendedor el justo valor de la propiedad según el informe y estará vedado de realizar una oferta mayor. Aquel

representante que se desvíe de esta norma, estará sujeto al proceso administrativo o judicial que corresponda, según ordenen las disposiciones legales vigentes.

- c. La persona que rechaza el justo valor en el mercado ofrecido por la agencia por determinada propiedad debe ofrecer un informe coetáneo al ofrecimiento y que esté debidamente preparado por un perito tasador. Ninguna agencia debe aceptar un Informe de Valoración sin data suficiente o con más de un (1) año de emitido.
- d. El informe presentado por la persona particular debe contener evidencia, data o un análisis no contemplado en el informe oficial de la agencia y que justifique el aumento de valor de la propiedad.
- e. Una vez surgida dicha contraposición o discrepancia de valores entre el ofrecido por la agencia y el de la persona, la agencia vendrá obligada a referir este asunto a su Tasador Revisor, Comité Revisor o el CRIM para ser evaluado conforme a los estándares establecidos por el Instituto Americano de Tasadores de Bienes Raíces y al reglamento de la agencia.
- f. La agencia deberá realizar todo esfuerzo por lograr una transacción justa, beneficiosa y razonable al erario, evitando conceder de forma arbitraria y sin evaluación, el aumento de valor solicitado.
- g. Cuando la agencia requiera la intervención del Departamento de Justicia o de la Administración de Terrenos para la eventual adquisición de un bien inmueble y todo lo relacionado a éste, deberá cumplir con lo dispuesto en las leyes orgánicas y reglamentos de dichas agencias.

Q

ki

## ARTICULO XII                      ESTUDIO DE MERCADO

Antes de que la agencia o municipio suscriba un contrato de arrendamiento, deberá, ya sea por sí misma o a través de un tasador contratado, realizar un Estudio de Mercado para determinar la tarifa vigente por concepto de cánones de arrendamiento en bienes inmuebles y si la misma se atempera a su necesidad. Para ello seguirá las siguientes normas y guías:

- a. Cuando el arrendamiento incluya la propiedad completa o una parte sustancial de la misma y haya motivo para anticipar que la necesidad de arrendar va a prolongarse más de cinco (5) años, será también necesario antes de arrendar el hacer un Informe de Valoración. El tasador que haga dicho informe deberá incluir su recomendación en cuanto a los beneficios que traería el adquirir la propiedad mediante compra o expropiación, en lugar de alquilarla.
- b. En caso de renovaciones de arrendamientos, no será necesario el Estudio de Mercado en caso de que el canon de arrendamiento a ese momento haya sido objeto de un Estudio de Mercado. También quedarán exentas del Estudio de Mercado las renovaciones de arrendamiento con términos de vigencia de tres (3) años o más, cuyo aumento en la renta o canon correspondiente no exceda el cinco por ciento (5%) del canon previamente establecido.

## ARTICULO XIII                      ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

- a. En los casos de arrendamiento la agencia o municipio deberá realizar una inspección del bien inmueble que va a ser objeto de arrendamiento para asegurar

que el espacio o bien inmueble cumple con las expectativas, necesidades y especificaciones de aquella, y rendir un informe por escrito de dicha inspección.

- b. Ningún contrato de arrendamiento podrá tener cláusulas contractuales en las cuales se establezca que el canon de arrendamiento aumentará o se modificará en un periodo menor de doce (12) meses.
- c. Ninguna agencia o municipio suscribirá un contrato de arrendamiento de un bien inmueble si su intención primordial es la eventual adquisición de éste.
- d. Todo nuevo contrato de arrendamiento de bienes inmuebles a ser suscrito por una agencia del gobierno central o una corporación pública debe ser sometido para evaluación y aprobación de la Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP), en lo relativo a su impacto presupuestario. De igual manera, en los casos de renovación de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que conlleven un aumento en el canon anual en comparación con el vigente deben ser presentados a la OGP para su aprobación cumpliendo con las normas o cartas circulares de esa agencia. Aquellas renovaciones de contrato que no impliquen aumento en el canon anual estarán exentas de ser presentadas a la OGP. En la información que sea presentada a la OGP, la agencia deberá incluir el Estudio de Mercado, la cantidad a pagar, origen de recursos para sufragarlo, justificación para el aumento de la renta, informe del status de la partida de arrendamiento, el costo anual y evidencia de la disponibilidad de fondos para absorber el costo del contrato solicitado.





#### ARTICULO XIV                    REGLAMENTACION

Cada una de las agencias o municipios deberán emitir, aprobar o enmendar sus reglamentos para lograr la consecución de los propósitos de este Reglamento.

#### ARTICULO XV                    APLICACIÓN

Las disposiciones de este Reglamento serán de aplicación exclusiva en los casos de adquisiciones, disposiciones y arrendamientos de bienes inmuebles por parte de las agencias y los municipios y esto no alterará aquellas otras funciones asignadas por leyes, reglamentos y órdenes ejecutivas a las agencias de la Rama Ejecutiva. Se exceptúan de la aplicación de este Reglamento aquellas adquisiciones, disposiciones y arrendamientos entre entidades gubernamentales, sean éstas agencias, corporaciones públicas o municipios.

#### ARTICULO XVI                    CLAUSULA DE SALVEDAD

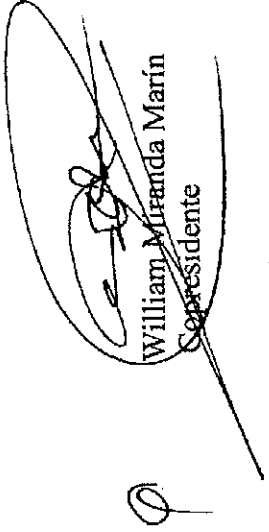
Si cualquier disposición o parte de este Reglamento fuese declarada nula o inconstitucional por un Tribunal, dicha determinación no afectará la validez de las restantes disposiciones del mismo.


#### ARTICULO XVII                    VIGENCIA


Este Reglamento entrará en vigor treinta (30) días después de su radicación en el Departamento de Estado y en la Biblioteca Legislativa, de conformidad con las disposiciones de la Ley Num. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.

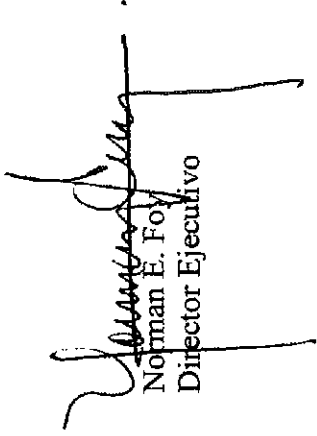


Aprobado por la Junta de Gobierno el 29 de junio de 2006.

  
William Miranda Marín  
Copresidente

  
Pedro A. Padilla Ayala  
Secretario Incidental

  
Javier Jiménez Pérez  
Copresidente

  
Norman E. Foy  
Director Ejecutivo

P

b.



## **CERTIFICACIÓN**

Yo, **PEDRO A. PADILLA AYALA**, Vicepresidente y Secretario Incidental de la Junta de Gobierno del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), **CERTIFICO** que la Resolución 2006-34-A fue adoptada por la Junta en la reunión ordinaria celebrada el 29 de junio de 2006, según consta en el Acta 2006-20.

**CERTIFICO**, además, que dicha Resolución no ha sido derogada, revocada o anulada y se encuentra en toda su fuerza y vigor.

### **RESOLUCIÓN 2006-34-A**

**RESUÉLVESE**, por la Junta de Gobierno del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), aprobar el Reglamento para Establecer Guías y Procedimientos en la Preparación de Informes de Valoración y Estudios de Mercado para la Adquisición y Arrendamiento de Bienes Inmuebles a ser Dedicados para Fines Públicos.

**Y PARA QUE ASÍ CONSTE**, suscribo y estampo el sello del CRIM. En San Juan, Puerto Rico, hoy 12 de septiembre de 2006.

**PEDRO A. PADILLA AYALA**

**Milton Flores y Asociados, C.S.P.**  
*Real Estate Appraisals & Consultants*  
*Condado Moderno Development, B-6, #1<sup>st</sup> Street*  
*Caguas, PR 00725*  
*PO Box 1181/Caguas, PR 00726-1181*

**APPRAISAL REPORT OF AN EXISTING  
PROPERTY**

Located at  
Lot #15 2 Street  
Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico

## Warehouse Building



**PREPARED BY:**  
**MILTON FLORES, MIE CREA**  
*Professional Real Estate Appraiser, #706EPA*  
*General Certified Appraiser, No. 162GC*

**PREPARED FOR:**  
Eng. Gabriel Olmeda Castillo  
Manager/Permit Office  
Municipio Autónomo de Humacao  
P.O. Box 178  
Humacao, PR 00792

**EFFECTIVE DAY OF APPRAISAL**  
August 25, 2016

**DATE OF APPRAISAL REPORT**  
September 2, 2016



*Milton Flores y Asociados, C.S.P.  
Real Estate Appraisers & Consultants*

September 2, 2016

Eng. Gabriel Olmeda Castillo  
Manager/Permit Office  
Municipio Autónomo de Humacao  
P.O. Box 178  
Humacao, Puerto Rico 00792

Dear Eng. Olmeda Castillo:

In accordance with your request, I hereby submit an **Appraisal Report** of the one level land parcel and improvements located at Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev., Humacao, Puerto Rico property of Diversilandia, Inc., represented by Mr. Wilfredo Molina Peña. The purpose of this appraisal is to estimate the market value of the fee simple estate of the property, assuming it to be available for sale in the open market and subject to the assumptions and limiting conditions expressed forward in the body of the report, which are integral part of the market value reported in this letter.

Fee Simple Interest is defined as an absolute fee, free of limitations to any particular class of heirs or restrictions, but subject to the limitations of eminent domain, escheat, police power, and taxation.

After inspection of the physical and financial aspects of the subject property, its legal documents, and after analyzing the factors affecting value in the subject area, it is my opinion that the market value of the fee simple estate of the subject property as of **August 25, 2016**, was rounded to:

“As Is”  
**EIGHTY THOUSAND DOLLARS**  
**(\$80,000.00)**

The value estimate as reported herein reflects the value of the property "As Is" assuming that the subject property will be sold in a fair market value today. The function of the appraisal is to assist in possible sale purchase transaction of the subject property.

*P.O. Box 1181/Caguas, PR 00726-1181  
Phone (787) 743-8383/Fax (787) 743-2514*

*E-Mail: [miltonflores@libertypr.net](mailto:miltonflores@libertypr.net)  
[miltonflorescsp@yahoo.com](mailto:miltonflorescsp@yahoo.com)  
Website: [tasadorespuertorico.com](http://tasadorespuertorico.com)*

*Milton Flores y Asociados, C.S.P.  
Real Estate Appraisers & Consultants*

*Value "As Is"* means the value of specific ownership rights to an identified parcel of real estate as of the effective date of the appraisal; relates to what physically exists and is legally permissible and excludes all assumptions concerning hypothetical market conditions or possible rezoning.

*Market Value* is defined as the estimated amount at which the appraised property might be expected to exchange between a willing buyer and a willing seller, neither being under compulsion, each having reasonable knowledge of all relevant facts, with equity to both.

The subject property was valued as if offered in the open market for reasonable time in which to find a buyer. I assumed the properties would be available for use to its highest and best use, free and clear of all liens and encumbrances. The property was personally inspected and the following factors were considered in forming our opinion of value:

- a. Location, size, and utility of the land
- b. Highest and Best Use of the land and the land & improvements
- c. Prevailing real estate market conditions and relatively desirability of the property in the marketplace

The value estimated is predicated on the assumption that there is no such material on or in the property that would cause a loss in value. No responsibility is assumed for such conditions or for any expertise or engineering knowledge required to discover them. The client is urged to retain an expert in this field, if desired.

The following appraisal report contains information considered relevant data of the subject property and the methods to estimate the market value of the subject. The report consists of this letter, which identifies the property appraised; describes the nature and scope of our appraisal, and states the conclusion of value, a narrative report containing a description of the property, a discussion of the valuation procedures, the conclusions, and exhibits.

I hereby certify that I have no present or contemplated financial interest in the subject property and that my employment and compensation are in no way contingent upon the values reported, or upon the approval of the loan.



*Milton Flores*

Milton Flores  
MIE, CREA, Lic. #706EPA  
General Certified Appraiser #162GC

*P.O. Box 1181/Caguas, PR 00726-1181  
Phone (787) 743-8383/Fax (787) 743-2514*

*E-Mail: miltonflores@libertypr.net  
miltonflorescsp@yahoo.com  
Website: tasadorespuertorico.com*

*Milton Flores y Asociados, C.S.P.  
Real Estate Appraisers & Consultants*

**Table of Contents**

*Certificate of the Appraiser*..... 1  
**SUMMARY OF SALIENT FACTS AND CONCLUSIONS**..... 2  
*General Assumptions and Limiting Conditions* ..... 6  
*Definitions*..... 8  
*Identification and Description of Real Estate*..... 12  
*Owner* ..... 12  
*Census Tract Number* ..... 13  
*Flood Insurance Rate Map*..... 14  
*Property Taxes Assessments Number* ..... 18  
*Scope of the Appraisal Process*..... 19  
*Property Rights Appraised*..... 22  
*Personal Property*..... 22  
*Purpose and Intended Use*..... 22  
*Intended User*..... 22  
*Legal Description* ..... 23  
*Market Value*..... 25  
*Effective Date of Appraisal*..... 26  
*Date of Report* ..... 26  
*Extraordinary Assumptions*..... 26  
*Hypothetical Condition*..... 26  
*Competency Provision* ..... 27  
*Sales History of Subject Property*..... 29  
*Marketing Time and Exposure Time*..... 30

P.O. Box 1181/Caguas, PR 00726-1181  
Phone (787) 743-8383/Fax (787) 743-2514

E-Mail: [miltonflores@libertypr.net](mailto:miltonflores@libertypr.net)  
[miltonflorescsp@yahoo.com](mailto:miltonflorescsp@yahoo.com)  
Website: [tasadorespuertorico.com](http://tasadorespuertorico.com)

*Milton Flores y Asociados, C.S.P.  
Real Estate Appraisers & Consultants*

*The Island Of Puerto Rico*..... 35  
*Economy of Puerto Rico*..... 41  
*Humacao Municipality* ..... 47  
*Neighborhood Analysis*..... 48  
*Neighborhood Description*..... 49  
*Site Overview*..... 50  
*Competition Study*..... 52  
*Land Improvements*..... 53  
*Zoning* ..... 57  
*Topography*..... 58  
*Soil Survey*..... 58  
*Environmental Condition*..... 60  
*Hazardous Substances*..... 60  
*Utilities and Services*..... 60  
*Easements, expropriations and encroachments*..... 60  
*Conclusion of Site Analysis*..... 60  
*Highest and Best Use*..... 61  
*Methods of Valuation*..... 65  
*The Market Sales Comparison Approach*..... 66  
*Market Comparisons*..... 66  
*COMPARABLE SALES SUMMARY*..... 71  
*Summary and Conclusion of the Sales Comparison Approach*..... 72  
*The Cost Approach* ..... 76  
*COMPARABLE VACANT LAND SALES SUMMARY*..... 82  
*Valuation of the Improvements*..... 87  
*MARSHALL VALUATION SERVICE*..... 88

P.O. Box 1181/Caguas, PR 00726-1181  
Phone (787) 743-8383/Fax (787) 743-2514

*E-Mail:* [miltonflores@libertypr.net](mailto:miltonflores@libertypr.net)  
[miltonflorescp@yahoo.com](mailto:miltonflorescp@yahoo.com)  
*Website:* [tasadorespuertorico.com](http://tasadorespuertorico.com)

*Milton Flores y Asociados, C.S.P.  
Real Estate Appraisers & Consultants*

*Improvements Value "As Is" ..... 89*  
*Depreciation Analysis ..... 89*  
*Summary and Conclusions of Cost Approach..... 91*  
*The Income Approach ..... 92*  
*Reconciliation and Value Conclusions..... 93*  
*EXHIBITS..... 95*



*P.O. Box 1181/Caguas, PR 00726-1181*  
*Phone (787) 743-8383/Fax (787) 743-2514*

*E-Mail: [miltonflores@libertypr.net](mailto:miltonflores@libertypr.net)*  
*[miltonflorescsp@yahoo.com](mailto:miltonflorescsp@yahoo.com)*  
*Website: [tasadorespuertorico.com](http://tasadorespuertorico.com)*

### Certificate of the Appraiser

I certify that, to the best of my knowledge and belief.

- the statements of facts contained in this report are true and correct.
- the reported analyzes, opinions, and conclusions are limited only by the reported assumptions and limiting conditions and is my personal, impartial, and unbiased professional analyses, opinions, and conclusions.
- I have no present or prospective interest in the property that is the subject of this report and no personal interest with respect to the parties involved.
- I have performed no services, as an appraiser or in any other capacity, regarding the property that is the subject of this report within the three-year period immediately preceding acceptance of this assignment.
- I have no bias with respect to the property that is the subject of this report or to the parties involved with this assignment.
- my engagement in this assignment was not contingent upon developing or reporting predetermined results.
- my compensation for completing this assignment is not contingent upon the development or reporting of a predetermined value or direction in value that favors the cause of the client, the amount of the value opinion, the attainment of a stipulated result, or the occurrence of a subsequent event directly related to the intended use of this appraisal.
- my analyses, opinions, and conclusions were developed, and this report has been prepared, in conformity with the *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*.
- I have made a personal inspection of the property that is the subject of this report.
- no one provided significant real property appraisal assistance to the person signing this certification.

Milton Flores  
MIE, CREA, Lic. #706EPA  
General Certified Appraiser #162GC

P.O. Box 1181/Caguas, PR 00726-1181  
Phone (787) 743-8383/Fax (787) 743-2514

E-Mail: [miltonflores@libertypr.net](mailto:miltonflores@libertypr.net)  
[miltonflorescsp@yahoo.com](mailto:miltonflorescsp@yahoo.com)  
Website: [tasadorespuertorico.com](http://tasadorespuertorico.com)

**SUMMARY OF SALIENT FACTS AND CONCLUSIONS**

**The subject property**

The fee simple estate of one level land parcel and improvements of approximately 1,991.2719 square meters with adequate drainage; all suburban utilities available; improved with one story warehouse building of approximately 1,575.0 square feet and a mezzanine of approximately 154.0 square feet, found at fair condition.

**Owner of the record**

Diversilandia Inc., represented by Mr. Wilfredo Molina Peña

**Location**

Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev. Humacao, PR

**Property Identification Number**

281-044-639-02-000

**Coordinates**

Lat: 18.17096687, Lon: -65.78707114

**Purpose of the Appraisal**

To estimate the market value in fee simple of the subject property as of August 25, 2016

**Intended Use**

To estimate the market value of the property to assist in possible acquisition by Municipio Autónomo de Humacao

**Intended User**

Municipio Autónomo de Humacao

**Report Format**

Appraisal Report Format

**USPAP Compliance**

As per the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), this report complies with all requisites of USPAP, and the laws and regulations of the United States of America and the Common Wealth of Puerto Rico.

*P.O. Box 1181/Caguas, PR 00726-1181*

*E-Mail: [miltonflores@libertypr.net](mailto:miltonflores@libertypr.net)*

*Phone (787) 743-8383/Fax (787) 743-2514*

*[miltonflorescsp@yahoo.com](mailto:miltonflorescsp@yahoo.com)*

*Website: [tasadorespuertorico.com](http://tasadorespuertorico.com)*

**Neighborhood**

The property lies at a suburban neighborhood with frontage to PR #925, Jardines de Diversilandia Dev., Humacao, Puerto Rico, with typical infrastructure and amenities adequate to support most uses.

**Site Area**

1,991.2719 square meters (0.5066 cds)

**Property Rights Appraised**

The fee simple estate

**Zoning**

Residential (R-3)

**Shape**

Rectangular

**Topography**

Level

**Flood Insurance Map Zone**

72000C1270J Zone "X" minimum flood risk area

**Hazardous Substances**

Unless otherwise stated in this report, the existence of hazardous materials, which may or may not be present on the property, was not observed by the appraiser. The appraiser has no knowledge of the existence of such materials on or in the property. The appraiser, however, is not qualified to detect such substances. The presence of substances such as asbestos, urea-formaldehyde foam insulation and other potentially hazardous materials may affect the value of the property. The value estimated is predicated on the assumption that there is no such material on or in the property that would cause a loss in value. No responsibility is assumed for such conditions or for any expertise or engineering knowledge required to discover them. The client is urged to retain an expert in this field, if desired.

**Access**

Adequate, frontage PR #925 and Street #2 Diversilandia

*P.O. Box 1181/Caguas, PR 00726-1181*

*E-Mail: miltonflores@fibertypr.net*

*Phone (787) 743-8383/Fax (787) 743-2514*

*miltonflorescsp@yahoo.com*

*Website: tasadorespuertorico.com*



**Soils**

During the site analysis and field inspection, any soils studies were available. Nevertheless, the appraisers estimate based on the type of construction next to the subject property, that this soil could be use for most urban uses including agricultural uses and structures. The appraiser is not responsible for hidden conditions that might exist.

**Frontage**

More than 50.0' feet to the street

**Exposure**

Adequate to street traffic

**Highest and Best Use**

As if Vacant: Residential  
As Improved: Residential

**Improvements**

As date of appraisal the subject property site is improved with one story warehouse building of approximately 1,575.0 square feet and a mezzanine of 154.0 square feet used for warehouse purposes.

**Date of Value Estimate**

August 25, 2016

**Extraordinary Assumption**

The subject property is conforms to the adjacent properties, no extraordinary assumptions were made.

**Hypothetical Condition**

No hypothetical conditions were observed

**Estimated Exposure Time**

36 months

**Estimated Marketing Time**

Over 24 months

*P.O. Box 1181/Caguas, PR 00726-1181*

*E-Mail: miltonflores@libertypr.net*

*Phone (787) 743-8383/Fax (787) 743-2514*

*miltonflorescp@yahoo.com*

*Website: tasadorespuertorico.com*

Value Indication by:	"As Is"
Sales Comparison Approach	\$79,000.00
Cost Approach	\$80,000.00
Income Approach	Not Applicable
Final Estimate of Value Market Value	\$80,000.00



~~\$80,000.00~~  
Milton Flores  
MIE, CREA, LIC #706EPA  
General Certified Appraiser #162GC

*P.O. Box 1181/Caguas, PR 00726-1181  
Phone (787) 743-8383/Fax (787) 743-2514*

*E-Mail: [miltonflores@libertypr.net](mailto:miltonflores@libertypr.net)  
[miltonflorescp@yahoo.com](mailto:miltonflorescp@yahoo.com)  
Website: [tasadorespuertorico.com](http://tasadorespuertorico.com)*

## **General Assumptions and Limiting Conditions**

This appraisal report has been made with the following general assumptions:

1. No responsibility is assumed for the legal description provided or for matters pertaining to legal or title considerations. Title to the property is assumed to be good and marketable unless otherwise stated.
2. The property is appraised free and clear of any all liens or encumbrances unless otherwise stated.
3. Responsible ownership and competent property management are assumed.
4. The information furnished by others is believed to be reliable, but no warranty is given for its accuracy.
5. All engineering studies are assumed to be correct. The plot plans and illustrative material in this report are included only to help the reader visualize the property.
6. It is assumed that there are no hidden or unapparent conditions of the property, subsoil, or structures that render it more or less valuable. No responsibility is assumed for such conditions or for obtaining the engineering studies that may be required to discover them.
7. It is assumed that the property is in full compliance with all applicable federal, state, and local environmental regulations and laws unless the lack of compliance is stated, described, and considered in the appraisal report.
8. It is assumed that the property conforms to all applicable zoning and use regulations and restrictions unless a non conformity has been identified, described and considered in the appraisal report.
9. It is assumed that all required licenses, certificates of occupancy, consents, and other legislative or administrative authority from any local, state, or national government or private entity or organization have been or can be obtained or renewed for any use on which the value estimate contained in this report is based.
10. It is assumed that the use of the land and improvements is confined within the boundaries or property lines of the property described and that there is no encroachment or trespass unless noted in the report.
11. The availability of capacity and/or connection rights to any or public utilities has not been determined by the appraiser. The value estimate reported herein is contingent upon and limited to said capacity and right of connection.
12. Unless otherwise stated in this report, the existence of hazardous materials, which may or may not be present on the property, was not observed by the appraiser. The appraiser has no knowledge of the existence of such materials on or in the property. The appraiser, however, is not qualified to detect such substances. The presence of substances such as asbestos, urea-formaldehyde foam insulation and other potentially hazardous materials may affect the value of the property. The value estimated is predicated on the assumption that there is no such material on or in the property that would cause a loss in value. No responsibility is assumed for such conditions or for any expertise or engineering knowledge required to discover them. The client is urged to retain an expert in this field, if desired.
13. Any allocation of the total value estimated in this report between the land and the improvements applies only under the stated program of utilization. The separate values allocated to the land and buildings must not be used in conjunction with any other appraisal and are invalid if so used.
14. Possession of this report, or a copy thereof, does not carry with it the right of publication. The appraiser, by reason of this appraisal, is not required to give further consultation or testimony or to be in attendance in court with reference to the property in question unless arrangements have been previously made.
15. Neither all nor any part of the contents of this report, especially any conclusion as to value, the identity of the appraiser, or the firm with which the appraiser is connected, shall be disseminated to the public through advertising, public relations, news, sales, or other media without the prior written consent and approval of the appraiser.

***Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico***

*Milton Flores y Asociados, C.S.P.  
Real Estate Appraisers & Consultants*

7

16. Any value estimate provided in the report apply to the entire property, and any prorating or division of the total into fractional interests will invalidate the value estimate, unless such prorating or division of interest has been set forth in the report.
17. The forecasts, projections, or operating estimates contained herein are based on current market conditions, anticipated short-term supply demand factors, and continued stable economy. These forecasts are, therefore, subject to changes with future conditions.
18. The appraisers will not be required to give testimony or appear in court because of having made this appraisal, with reference to the properties in question, unless arrangements have been previously made thereof.
19. Any cause of action resulting between the appraisers and the client in conjunction with this appraisal, either directly or indirectly, will be limited in damages to the amount of the appraisal fee received for the assignment. Furthermore, it is agreed that the client will indemnify Milton Flores y Asociados, C.S.P., for any damages, costs, expense, and attorney's fees resulting from any cause of action by any interested party, other than the client, concerning the appraisal or report.
20. In the case where an improvement is considered, the distribution of the total valuation between land and improvements applies only under the reported highest and best use of the property. The allocations of value for land and improvements must not be used in conjunction with any other appraisal and are invalid if so used.
21. Disclosure of the contents of this report is governed by the By-Laws and Regulations of the Appraisal Institute. Neither all nor any part of the contents of this report, or copy thereof, shall be conveyed to the public through advertising public relations, news, sales or any other media without written consent and approval of the appraisers. Nor shall the appraisers, firm or professional organization of which the appraisers are a member be identified without prior written consent of the appraisers.
22. The physical condition of the improvements described herein is based on visual inspection only. No liability is assumed for the soundness of structural members including roof (wear and leakage), footings, exterior and interior walls, partitions, floors, or any other part of the structure, since no engineering test were made of same and no termite inspection was conducted. Furthermore, the appraisers accept no legal responsibility for the efficiency of the plumbing and electrical systems, the heating and air conditioning equipment, or any major appliances. Unless otherwise noted, all of these items appeared adequate and operational.
23. The American with Disabilities Act (ADA) became effective January 26, 1992. We have not made a specific compliance survey or analysis of this property to determine whether or not it is in conformity with the various detailed requirements property, together with a detailed analysis of the requirements of the ADA, could reveal that the property is not in compliance with one or more of the requirements of the Act. If so, this fact could have a negative impact upon the value of the property. Since we have no direct evidence relating to this issue, we did not consider possible non-compliance with the requirements of ADA in estimating the value of the property.
24. Any value estimates provided in the report apply to the entire property, and any prorating of division of the total into fractional interest will invalidate the value estimate, unless such prorating or division of interests has been set forth in the report.



*Milton Flores*  
Milton Flores  
MIE, CREA, Lic. #706EPA  
General Certified Appraiser #162GC

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

## **Definitions**

Various terms are used throughout the appraisal report. The following are definitions of the terms:

1. **ADVOCACY** – Representing the cause or interest of another, even if that cause or interest does not necessarily coincide with one's own beliefs, opinions, conclusions, or recommendations.
2. **APPRAISAL** – (noun) The act or process of developing an opinion of value; an opinion of value. (Adjective) of or pertaining to appraising and related functions such as appraisal practice or appraisal services.
3. **APPRAISAL CONSULTING** – The act or process of developing an analysis, recommendation, or opinion to solve a problem, where an opinion of value is a component of the analysis leading to the assignment results.
4. **APPRAISAL FOUNDATION** – The Appraisal Foundation incorporated as an Illinois not for Profit Corporation on November 30, 1987.
5. **APPRAISAL PRACTICE** – Valuation services performed by an individual acting as an appraiser, including but not limited to appraisal, appraisal review, or appraisal consulting.
6. **APPRAISER** – One who is expected to perform valuation services competently and in a manner that is independent, impartial, and objective.
7. **APPRAISER PEERS** – Other appraisers who have expertise and competency in the same or a similar type of assignment.
8. **APPRECIATION** – Increase in value due to increase in cost to reproduce, value over the cost, or value at some specified earlier point in time brought about by greater demand, improved economic conditions, increasing price levels, reversal of depreciating environmental trends, improved transportation facilities, direction of community or area growth, or other factors.
9. **ASSIGNMENT** – A valuation service provided as a consequence of an agreement between an appraiser and a client.
10. **ASSIGNMENT RESULTS** – An appraiser's opinions and conclusions developed specific to an assignment.
11. **ASSUMPTION** – that which is taken to be true.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

12. **BIAS** – A preference or inclination that precluded an appraiser’s impartiality, independence, or objectivity in an assignment.
13. **BUSINESS ENTERPRISE** – An entity pursuing an economic activity.
14. **CLIENT** – The party or parties who engage, by employment or contract, an appraiser in a specific assignment.
15. **CONFIDENTIAL INFORMATION** – Information that is either: Identified by the client as confidential when providing it to an appraiser and that is not available from any other source; or
  - Classified as confidential or private by applicable law or regulation.
16. **COST** – The amount required to create, produce, or obtain a property
17. **DEPRECIATION** – A loss of utility and hence value from any cause. An effect caused by physical deterioration and/or obsolescence.
18. **ECONOMIC OBSOLESCENCE** – Impairment of desirability of useful life arising from factors external to the property, such as economic forces or environmental changes which affect supply-demand relationships in the market. Loss in the use and value of a property arising from the factors of economic obsolescence is to be distinguished from loss in value from physical deterioration and functional obsolescence, both of which are inherent in the property. Also referred to as Location or Environmental Obsolescence.
19. **EXTRAORDINARY ASSUMPTION** – an assumption, directly related to a specific assignment, as of the effective date of the assignment results, which, if found to be false, could alter the appraiser’s opinion or conclusions.
20. **FEASIBILITY ANALYSIS** – A study of the cost-benefit relationship of an economic endeavor.
21. **FUNCTIONAL OBSOLESCENCE** – Impairment of functional capacity or efficiency. Functional obsolescence reflects the loss in value brought about by such factors as overcapacity, inadequacy, and changes in the art that affect the property item itself or its relation with other elements comprising a larger property. The inability of a structure to perform adequately the function for which it is currently employed.
22. **HIGHEST AND BEST USE** – That reasonable and probable use that will support the highest present value, as defined, as of the effective date of the appraisal.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

23. **HYPOTHETICAL CONDITION** – A condition, directly related to a specific assignment, which is contrary to what is known by the appraiser to exist on the effective date of the assignment results, but is used for the purpose of analysis.
24. **INTANGIBLE PROPERTY (INTANGIBLE ASSETS)** – Nonphysical assets, including but not limited to franchises, trademarks, patents, copyrights, goodwill, equities, securities, and contracts as distinguished from physical assets such as facilities and equipment.
25. **INTENDED USE** – The use or uses of an appraiser's reported appraisal, appraisal review, or appraisal consulting assignment opinions and conclusions, as identified by the appraiser based on communication with the client at the time of the assignment.
26. **INTENDED USER** – The client and any other party as identified, by name or type, as users of the appraisal, appraisal review, or appraisal consulting report by the appraiser on the basis of communication with the client at the time of the assignment.
27. **JURISDICTIONAL EXCEPTION** – An assignment condition that voids the force of a part or parts of USPAP, when compliance with part or parts of USPAP is contrary to law or public policy applicable to the assignment.
28. **MARKET PRICE** – The amount actually paid, or to be paid, for a property in a particular transaction differs from market value in that it is an accomplished or historic fact, whereas market value is and remains an estimate until proven. Market price involves no assumption of prudent conduct by the parties, absence of undue stimulus, or any other condition basic to the market value concept.
29. **MARKET VALUE** – A type of value, stated as an opinion, that presumes the transfer of property (i.e., a right of ownership or a bundle of such rights), as of a certain date, under specific conditions set forth in the definition of the term identified by the appraiser as applicable in an appraisal.
30. **PERSONAL PROPERTY** – Identifiable tangible objects that are considered by the general public as being "personal" – for example, furnishings, artwork, antiques, gems and jewelry, collectibles, machinery and equipment; all tangible property that is not classified as real estate.
31. **PRESENT VALUE** - The current monetary value. It is the today's cash lump sum, which represents the current value of the right to collect future payments. It is the discounted value of aggregate future payments.
32. **PRICE** – The amount asked, offered, or paid for property.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

33. REPORT – Any communication, written or oral, of an appraisal, appraisal review, or appraisal consulting service that is transmitted to the client upon completion of an assignment.
34. SCOPE OF WORK – The amount and type of information researched and the analysis applied in an assignment. Scope of work includes, but is not limited to, the following:
  - The degree to which the property is inspected or identified;
  - The extent of research into physical or economic factors that could affect the property;
  - The extent of data research; and
  - The type and extent of analysis applied to arrive at opinions or conclusions.
35. SIGNATURE – Personalized evidence indicating authentication of the work performed by the appraiser and the acceptance of the responsibility for content, analyses, and conclusions in the report.
36. SUPPLEMENTAL STANDARDS – Requirements issued by government agencies, government sponsored enterprises, or other entities that establish public policy which add to the purpose, intent and content of the requirements in USPAP, that have a material effect on the development and reporting of assignment results.
37. VALUE – The monetary relationship between properties and those who buy, sell, or use those properties.
38. VALUATION PROCESS – Services pertaining to aspects of property value.
39. WORKFILE – Documentation necessary to support an appraiser's analysis, opinions, and conclusions.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*



### **Identification and Description of Real Estate**

The subject property appraised consists of one level land parcel and improvements located at Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev., Humacao, Puerto Rico property of Diversilandia, Inc., represented by Mr. Wilfredo Molina Peña, of approximately 1,991.2719 square meters. It is improved with one story warehouse building of approximately 1,575.0 square feet and a mezzanine of approximately 154.0 square feet found at fair condition. Land and improvements were personally inspected several times during the course of this engagement. During and after this time, a detailed study of the various real estate markets was made. In forming my opinion of the highest and best use of the land and improvements and its value indications, consideration has been given to the present state of the economy; past, present, and future market trends; the supply of and demand; and the overall pattern of development in the area.

### **Owner**

Rights to land are not absolute and unrestricted but are limited by rights possessed by other persons and by powers of government. An owner of land may not exercise personal rights on it so as to cause wrongful injury to the person or property of another. In addition, rights are subject to the powers of government, such as:

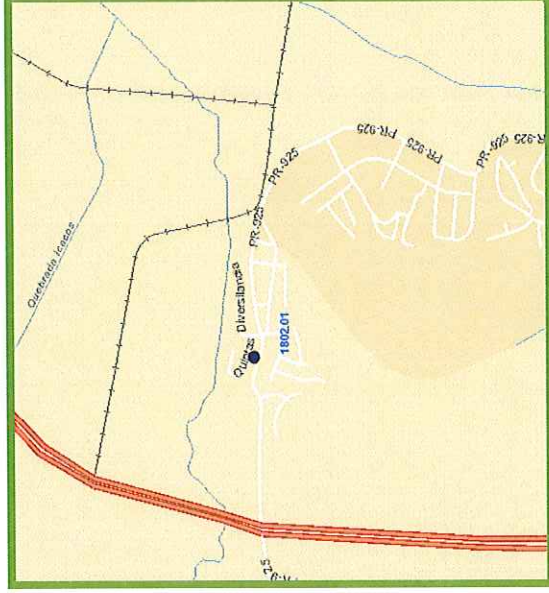
- (1) **Eminent domain** (power to acquire title to private real estate for a public purpose in exchange for just compensation),
- (2) **Police power** (power to regulate the use of land for the public welfare)
- (3) **Power of taxation** (to raise revenue)
- (4) **Escheat** (power to take title to land owned by a person who died without a will and heirs).

The actual owner in a Fee Simple Absolute Estate of the subject property is Diversilandia, Inc., represented by Mr. Wilfredo Molina Peña. Therefore the actual owner has an absolute and complete right of ownership over the subject property for an unlimited duration of time with an unconditional right of disposition and use.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

**Census Tract Number**

The Census Tract Map of 2016 for Humacao Town (069) of Puerto Rico (72) indicates that the subject property is located at Census Tract number #1802.01 (See Exhibit).



MSA/MD Code	41980
State Code	72
County Code	069
Tract Code	1802.01
MSA/MD Name	SAN JUAN-CAROLINA-CAGUAS, PR
State Name	PUERTO RICO
County Name	HUMACAO MUNICIPIO

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

### **Flood Insurance Rate Map**

Property damage can be caused by the elements of fire, air, water, and earth. This can result from windstorm, flood, and earthquake, although a basic real property insurance policy may cover only fire or fire and windstorms, excluding water and earthquake damage. In some locations, this additional coverage can be obtained by paying extra premiums and obtaining endorsements to the policy.

Until 1968, flood insurance was not offered by most insurance companies, It was felt that only those high-risk areas would be interested, which would cause the rates to be very high. Then, a joint effort of the insurance industry and the federal government resulted in the National Flood Insurance Program.

As an encouragement to purchase flood insurance, the federal government subsidizes rates and reinsures companies against catastrophic losses. At the same time, the federal government tries to discourage further construction in flood prone sites. Therefore, before flood insurance can be sold in an area, the community must enact and enforce restrictions against further construction in locations subject to flooding.

The Federal Emergency Management Agency (FEMA) issues maps showing Special Flood Hazards Areas (SFHAs). Federally regulated lending institutions must require flood insurance on mortgages on properties located in a SFHA. Such areas could be better explained as follows:

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

## Definitions of FEMA Flood Zone Designations

Flood zones are geographic areas that the FEMA has defined according to varying levels of flood risk. These zones are depicted on a community's Flood Insurance Rate Map (FIRM) or Flood Hazard Boundary Map. Each zone reflects the severity or type of flooding in the area.

### Moderate to Low Risk Areas

In communities that participate in the NFIP, flood insurance is available to all property owners and renters in these zones:

ZONE	DESCRIPTION
B, C, and X	Areas outside the 1-percent annual chance floodplain, areas of 1% annual chance sheet flow flooding where average depths are less than 1 foot, areas of 1% annual chance stream flooding where the contributing drainage area is less than 1 square mile, or areas protected from the 1% annual chance flood by levees. No Base Flood Elevations or depths are shown within this zone. Insurance purchase is not required in these zones.

### High Risk Areas

In communities that participate in the NFIP, mandatory flood insurance purchase requirements apply to all of these zones:

ZONE	DESCRIPTION
A	Areas with a 1% annual chance of flooding and a 26% chance of flooding over the life of a 30-year mortgage. Because detailed analyses are not performed for such areas; no depths or base flood elevations are shown within these zones.
AE, A1-A30	Areas with a 1% annual chance of flooding and a 26% chance of flooding over the life of a 30-year mortgage. In most instances, base flood elevations derived from detailed analyses are shown at selected intervals within these zones.
AH	Areas with a 1% annual chance of shallow flooding, usually in the form of a pond, with an average depth ranging from 1 to 3 feet. These areas have a 26% chance of flooding over the life of a 30-year mortgage. Base flood elevations derived from detailed analyses are shown at selected intervals within these zones.
AO	River or stream flood hazard areas and areas with a 1% or greater chance of shallow flooding each year, usually in the form of sheet flow, with an average depth ranging from 1 to 3 feet. These areas have a 26% chance of flooding over the life of a 30-year mortgage. Average flood depths derived from detailed analyses are shown within these zones.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
 Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
 Humacao, Puerto Rico*

AR	Areas with a temporarily increased flood risk due to the building or restoration of a flood control system (such as a levee or a dam). Mandatory flood insurance purchase requirements will apply, but rates will not exceed the rates for unnumbered A zones if the structure is built or restored in compliance with Zone AR floodplain management regulations.
A99	Areas with a 1% annual chance of flooding that will be protected by a Federal flood control system where construction has reached specified legal requirements. No depths or base flood elevations are shown within these zones.

### High Risk - Coastal Areas

In communities that participate in the NFIP, mandatory flood insurance purchase requirements apply to all of these zones:

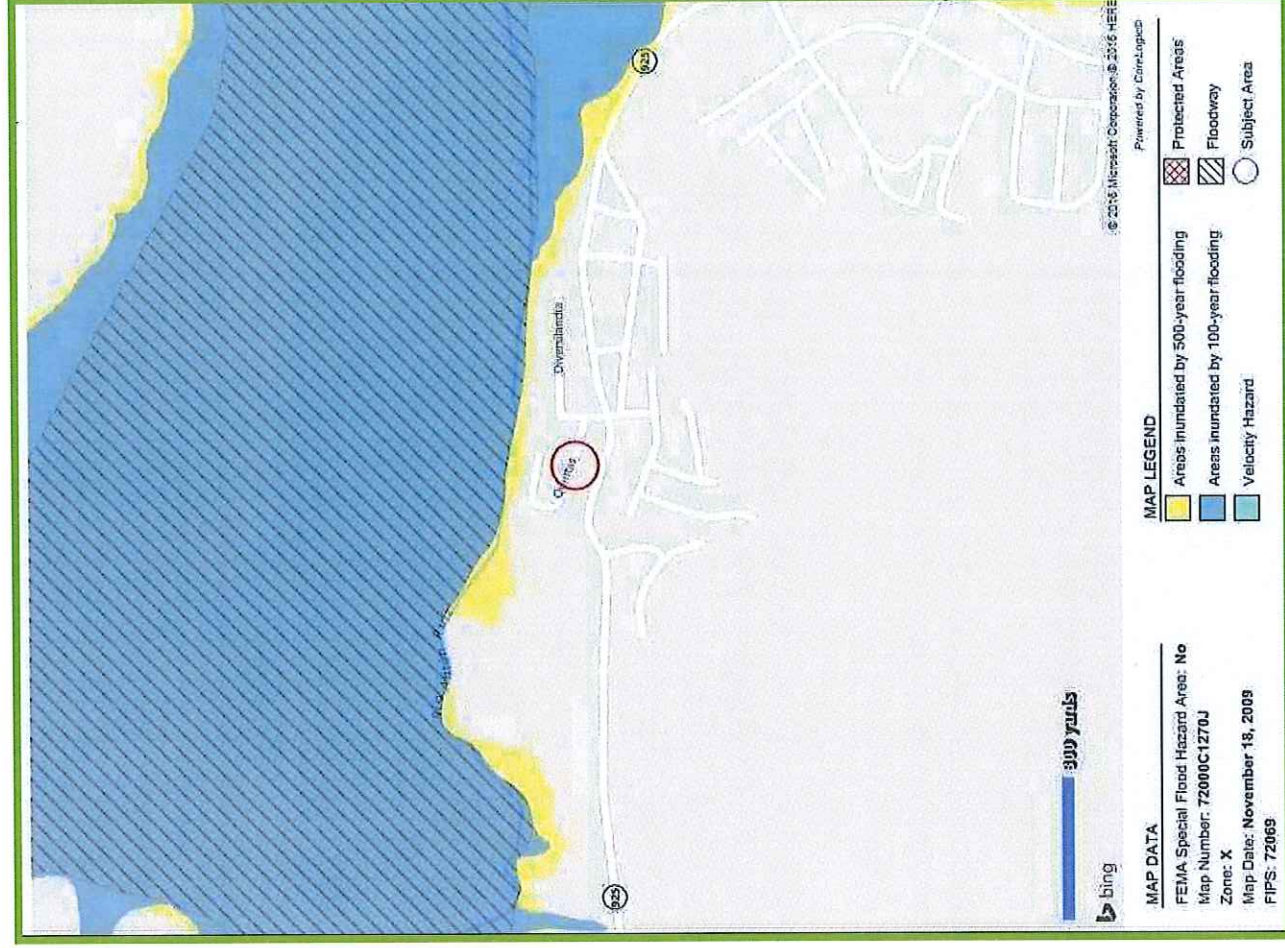
ZONE	DESCRIPTION
V	Coastal areas with a 1% or greater chance of flooding and an additional hazard associated with storm waves. These areas have a 26% chance of flooding over the life of a 30-year mortgage. No base flood elevations are shown within these zones.
VE, V1 - 30	Coastal areas with a 1% or greater chance of flooding and an additional hazard associated with storm waves. These areas have a 26% chance of flooding over the life of a 30-year mortgage. Base flood elevations derived from detailed analyses are shown at selected intervals within these zones.

### Undetermined Risk Areas

ZONE	DESCRIPTION
D	Areas with possible but undetermined flood hazards. No flood hazard analysis has been conducted. Flood insurance rates are commensurate with the uncertainty of the flood risk.

*The subject property is located at Zone "X" by the Flood Insurance Rate Map #72000C1270J, revised on November 18, 2009. This classification means that the site is identified as an area of minimal flooding. (See Exhibit)*

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
 Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
 Humacao, Puerto Rico*



*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

### **Property Taxes Assessments Number**

Tax laws in Puerto Rico are similar to the tax laws in the mainland. Like in United States, Puerto Rico's tax rates are based in two separate rates. One determine by the Commonwealth government and the second one determined by the municipality where the subject property is located. The subject property is located in **Humacao Municipality**.

The assessment value are based on estimated market value that were prevalent during the 1957-58 period, when the last general assessment of all properties on the island was made this condition has caused a difference between the assessment value of a property and the actual market value, therefore the government is unable of collecting the real amount in taxes over the assessment value of properties.

The Commonwealth collects three percent of the property taxes to the municipalities were the property is located and approximately another one percent goes to the treasury department to pay the debt service. **Humacao Municipality** has an **overall tax rate of 8.83%**. PR tax law provides for a 10% discount on the property taxes if paid within 60 days the before due date and 5% if paid within 30 days before the due date. **The property identification numbers is: 281-044-639-02-000.**



*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

### **Scope of the Appraisal Process**

The purpose of this appraisal report was to estimate the market value of the fee simple estate of the subject property as of the date of valuation. **This report will concern itself solely with the valuation of real estate, that is, the value of the level land parcel and improvements.** This assignment encompasses providing an “as is” market value of the fee simple interest in one level land parcel and improvements site of approximately 1,991.2719 square meters with adequate drainage; all suburban utilities available and improved with one story building used for warehouse purposes of approximately 1,575.00 square feet and a mezzanine of approximately 154.0 square feet and loading facilities located at Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev., Humacao, Puerto Rico property of Diversilandia, Inc., represented by Mr. Wilfredo Molina Peña. In order to carry out this assignment, the appraisers were involved in several tasks. The first step in the valuation process is to develop a concise statement or definition of the appraisal assignment. This sets the limits of the appraisal assignment and eliminates any ambiguity about the nature of the assignment.

Identification of the problem to be solved was performance by identifying the Intended Use (to assist in sale purchase transaction) and the client (Municipio Autónomo de Humacao) or any other Intended User of the appraisal, identifying any Hypothetical Condition and Extraordinary Assumption present as part of the assignment, and setting the Limiting Conditions to be able to produce credible results. Pertinent data about address, assessor’s parcel number, legal deed, lease contract and appraisal request was ask to the client. The subject property was inspected on August 25, 2016. Information regarding neighborhood economic trends was analyzed. Physical inspection was made (photographs). The highest and best use analysis was calculated “As Though Vacant” and “As Improved”. The three approaches to value have been considered in arriving at an opinion of value of the fee simple interest in the subject property. Only the Sales Comparison Approach and Cost approach methods of valuation were developed to conclude a value opinion.

In the sales comparison approach a thorough search was made, after considering location, date of sales, physical differences etc. the appraiser selected three comparable sales which are the best indication of value of the subject. Such comparable were verified by legal deed and confirmed with buyers and sellers, assessor’s office, public registry office, and well known comparable sales services companies.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*



The cost approach, the site value was estimated as vacant by four comparable sales, all of them were vacant or the improvements were demolished. The replacement cost was estimated using well known cost services and verified with local builders figures. Age life method to estimate accrued depreciation was applied and allocated between physical, functional and external types of depreciation.

Neither physical depreciation curable nor functional depreciation accounted for in this case; the subject is in adequate conditions and contains sufficient building area and conforms to building codes and the permit office requirements.

The income approach bases property value on the amount, quality and duration of the rental income which the property is capable of generating. This approach is best applied to appraisals of property which is purchased for its income-producing potential. The subject land is located within a rural neighborhood, and its value does not lie in its income-producing ability, since it is owner occupied. Therefore, the income approach to value has no application to this appraisal problem.

In the reconciliation, I considered the quantity and quality of the data available under each approach, the advantages and/or disadvantages of each approach, and the relevance of each to the subject property and to the appraisal problem.

After defining and accepting the assignment, the preliminary analysis, which was previously formulated in order to determine the character and extent of the proposed assignment, is reviewed and refined. The preliminary analysis also determines the amount of work that will be required to gather the necessary data for the appraisal. These analysis and work plan are dependent upon the character and extent of the assignment and the type of property being value. The next step is to make a physical inspection of the subject property and its environs, including the gathering of general and specific data as it relates to the property.

General data consists of information on the principles, forces and factors that affect property value. This information includes regional and neighborhood trends, as well as social, economic, governmental and environmental forces that could or may have an effect on value. This general data contributes significantly to the understanding of the marketplace.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

*Real Estate Appraisers & Consultants*

The subject site was visually inspected to determine its topographic characteristic, and to ascertain its shape, drainage condition and overall functional utility. Specific data relates to the property being appraised, including a detailed description of the parcel comprising the subject site and the subject's existing and/or proposed building and site improvements; as well as current and recent changes in ownership of the subject, occupancy, zoning and land use regulations affecting the subject, and assessment and real estate tax information applicable to the subject. The gathering of specific data also relates, as may be applicable, to the comparable land sales, improved sales and rentals selected, which are also inspected and verified. In addition to the physical data, also gathered and analyzed are location, cost and/or income (including leases) and expense information on the subject and, as available, on the comparable sales and/or rentals utilized. Also considered are financing arrangements and/or unusual motivations of either buyer or seller that could or did affect selling prices or rentals.

An integral part of the valuation process for the property is the determination of the highest and best use of the subject site: 1) as if vacant and 2) as currently improved. The latter analysis is useful in identifying comparable properties, and determining whether the existing improvements should be retained, renovated or demolished. For example, the land value estimate, as if vacant, is required when the land's contribution to total property value is sought, or when improvements are valued separately, as in the Cost Approach.

After determining the highest and best use, and gathering the general and specific data, we integrate the information drawn from the market research and analysis of data and consider the application of the three valuation approaches the Income Capitalization Approach, the Sales Comparison Approach and the Cost Approach in order to derive a well-supported value estimate. Since the three approaches are interrelated, the purpose and function of the assignment, and the property type and use all assist in determining which three of the scenarios which we considered being most likely approach or approaches are most appropriate. In our case only the sales comparison and cost approach methods of valuation were developed for value conclusion.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:*

*Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.*

*Humacao, Puerto Rico*

### **Property Rights Appraised**

The property rights appraised for the subject property is a freehold estate. **Fee simple estate**, a fee without limitations to any particular class of heirs or restrictions, but subject to the limitations of eminent domain, police power and taxation. The absolute ownership of real property. It gives the owner and his heirs the unconditional power of disposition and other rights.

### **Personal Property**

Personal property was not included in the appraisal report, as well as trade fixtures, those articles and equipment install or attached to the building by a tenant or owner and use in conducting a business regardless of how they are used.

### **Purpose and Intended Use**

The purpose of this appraisal is to estimate the market value of the subject property. The appraisers understand the intended use of this appraisal is to assist in sale purchase transaction the subject property has been declared a public nuisance.

### **Intended User**

The intender user is Municipio Autónomo de Humacao, their internal management, their auditor and appropriate regulatory authorities. It may not be distributed to or relied upon by other persons or entities without the appraiser written permission.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

### **Legal Description**

Legal descriptions are used in contracts and deeds that convey real property from one person to another. It is necessary that any parcel of real property be unquestionably differentiated from any other piece and the exact boundaries determined. Any lapse of time must not interfere with this ability to be able to define clearly the property and any improvements on it. If one person owns a parcel of property for thirty or forty years, many things can change during that time. Street and road names may be changed, or neighboring properties may change ownership. If it is raw land, it may be subdivided or pieces sold from the main parcel. Houses can be torn down and replaced by apartments, or other factors may make the simple street address insufficient to identify the property clearly. The legal description for real property provides this positive legal identification and the means to identify the exact same parcel at a later date. Several methods are available to ensure the identification of land so that there is no question as to the property involved or its exact boundaries. The technical capabilities of land surveyors and the accuracy of their instruments are necessary to enable these exacting methods. Following and made part of this report is the Spanish version of the subject property legal description:

***Note: See Legal Deed Attached.***

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

-----ESCRITURA NÚMERO NUEVE-----

-----CANCELACIÓN DE HIPOTECA-----

---En la ciudad de Humacao, Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a los cuatro (4) días del mes de junio del año dos mil catorce (2014).---

-----ANTE MÍ-----

---ROBERTO VÉLEZ MEDINA: Abogado y Notario Público de la Isla de Puerto Rico, con residencia en la ciudad de Humacao, Puerto Rico y estudio abierto en Reparto Mendoza A-4 de la ciudad de Humacao, Puerto Rico, a los efectos del otorgamiento de esta escritura.-----

-----COMPARECE-----

---DE UNA SOLA PARTE: DIVERSILANDIA, INC., una corporación debidamente organizada de acuerdo a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, representada en este acto por su Presidente, Wilfredo Molina Peña, mayor de edad, soltero, propietario y vecino de Humacao, Puerto Rico, autorizado mediante Resolución Corporativa con fecha del tres (3) de junio de dos mil catorce (2014).-----

-----DOY FE-----

---De conocer personalmente al compareciente. Doy fe por sus dichos de su edad, estado civil, profesión y vecindad.-----

---Me asegura tener, y a mi juicio tiene, la capacidad legal necesaria para este otorgamiento, y en tal virtud y a tales fines libremente:-----

-----EXPONE-----

---PRIMERO: Que la compareciente es dueña de la siguiente propiedad:-----

---"URBANA: Predio de terreno denominado solar número quince (15), según plano de inscripción de la Urbanización Jardines de Diversilandia localizado en el Barrio Antón Ruiz del término municipal de Humacao, Puerto Rico, con un área superficial de punto cinco mil sesentiseis cuerdas (0.5066 cds.) equivalentes a mil novecientos noventaun metros cuadrados con dos mil setecientos diecinueve diezmilésimas (1,991.2719 mc), y en lindes por el NORTE, en una distancia de cincuenta metros (54.00 m), con la Calle número dos (2); por el SUR, en una distancia de cincuenta metros con sesientos treinta y ocho milímetros (53.638 m), con un área dedicada a Uso Público; por el ESTE, en una distancia de treinta y seis metros con ochocientos siete milímetros (36.807 m), con el solar número catorce (14); y por el OESTE, en una distancia de treinta y ocho metros con sesientos cincuenta y nueve milímetros (38.659 m) con el solar número dieciséis (16)."

Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico

### Market Value

Most appraisal assignments are estimations of market value. **Market value** has no universal definition but is closely related to the buying, selling, or exchanging of property. The various courts and jurisdictions around the country have produced many different definitions, each with its own assumptions and limitations. Many definitions of market value are based on a decision by the California Supreme Court in an eminent domain case (Sacramento Railroad Company v. Heilbron). According to the court, market value is: *The highest price in terms of money which a property will bring in a competitive and open market under all conditions requisite to a fair sale, the buyer and seller each acting prudently, knowledgeable, and assuming the price is not affected by undue stimulus.*

The tenth edition of The Appraisal of Real Estate, published by the Appraisal Institute, defines market value as:

The most probable price, as of a specified date, in cash, or in terms equivalent to cash, or in other precisely revealed terms, for which the specified property rights should sell after reasonable exposure in a competitive market under all conditions requisite to fair sale, with the buyer and seller each acting prudently, knowledgeable, and for self-interest, and assuming that neither is under undue duress.

The assumptions and conditions presumed in the institute's definitions include the following:

The property is exposed for a reasonable time on the open market. The determination of a "reasonable" period of time depends on the type of property and the existing market conditions. For instance, residential properties usually sell more quickly than do commercial or industrial properties, and all properties tend to sell at a slower rate when mortgage rates are high.

1. Buyers and sellers are well informed and act prudently.
2. Buyers and sellers are acting in their own best interests.
3. Payment is made in cash, its equivalent, or in other specific terms.
4. The specified financing, if any, may be the financing already in place or readily available financing.
5. The impact, if any, on the market value of any atypical financing or other concessions must be so indicated in the appraisal report.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

### **Effective Date of Appraisal**

Two dates are essential to an appraisal report. Standards Rules 2-2(a)(vi), (b)(vi), and (c)(vi), and 8-2(a)(vi), (b)(vi), and (c)(vi) require that each appraisal report specify the effective date of the appraisal and the date of the report. The date of the report indicates the perspective from which the appraiser is examining the market. The effective date of the appraisal establishes the context for the value opinion. Three categories of effective dates - retrospective, current, or prospective - may be used, according to the intended use of the appraisal assignment. The effective date of an appraisal is the date of the value. For the purposes of the appraisal assignment, the effective date of the report is the date the appraiser first visit the property. This appraisal is effective on August 25, 2016.

### **Date of Report**

September 2, 2016

### **Extraordinary Assumptions**

It is an assumption, directly related to a specific assignment, which, if found to be false, could alter the appraiser's opinions or conclusions. Extraordinary assumptions presume as fact otherwise uncertain information about physical, legal, or economic characteristics of the subject property; or about conditions external to the property, such as market conditions or trends; or about the integrity of data in an analysis. The subject property appraised consists of one level land parcel and improvements located at Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev., Humacao, Puerto Rico property of Diversilandia, Inc., represented by Mr. Wilfredo Moína Peña of approximately 1,991.2719 square meters. The subject property conform to the adjacent properties, no extraordinary assumptions were made.

### **Hypothetical Condition**

It is that which is contrary to what exists but is supposed for the purpose analysis. Hypothetical conditions assume conditions contrary to known facts about physical, legal, or economic characteristics of the subject property; or about conditions external to the property, such as market conditions or trends; or about the integrity of data used in an analysis. No hypothetical conditions were observed.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

### **Competency Provision**

**Competence** is a standardized requirement for an individual to properly perform a specific job. It encompasses a combination of knowledge, skills and behavior utilized to improve performance. More generally, competence is the state or quality of being adequately or well qualified, having the ability to perform a specific role.

A person possesses a competency as long as the skills, abilities, and knowledge that constitute that competence are a part of them, enabling the person to perform effective action within a certain workplace environment. Therefore, one might not lose knowledge, a skill, or an ability, but still lose a competence if what is needed to do a job well changes.

Prior to accepting an assignment or entering into an agreement to perform any assignment, an appraiser must properly identify the problem to be addressed and have the knowledge and experience to complete the assignment competently; or alternatively:

1. Disclose the lack of knowledge and/or experience to the client before accepting the assignment; and
2. Take all steps necessary or appropriate to complete the assignment competently; and
3. Describe the lack of knowledge and/or experience and the steps taken to complete the assignment competently in the report.

Milton Flores y Asociados, C.S.P. is one of the most prominent real estate appraisal firms in the Caguas area, Milton Flores y Asociados, C.S.P. has consistently been called on to provide expert appraisal services for the region's most noteworthy properties including Agricultural and Farm related properties. For over 50 years, Milton Flores y Asociados, C.S.P. has built its reputation as an industry leader through dedication to intensive research and thorough analysis. Our appraisers hold the General Certified Appraiser designation and our affiliation with appraisal data services provides us with the most current market information available. In turn, we provide our clients with the most accurate, most efficient analysis.

A full range of appraisal services including consulting, narrative appraisal reports, feasibility studies, highest and best use studies, form appraisal reports, and court testimony are offer by the office. Milton Flores y Asociados, C.S.P. provided comprehensive and seamless due diligence services for individual properties and portfolios. With offices in Caguas we take pride in providing a consistent service of thorough, accurate analysis throughout the nation. Our assignments have involved a wide variety of property types nationwide.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*



The office produced Appraisal Reports in accordance with the requirements of government agencies, lenders, courts, The Appraisal Foundation, and The Appraisal Institute under the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP). When a client's needs are best served with less than a Self-Contained Report, we produce Summary Reports or Restricted Appraisal Reports. We supply form reports with the FHLMC, FNMA, and CRIIMI MAE formats for residential lenders, in compliance with government standards. Narrative reports for banks are made in accordance with FIRREA. Preparations suitable for presentation of our opinions and analyses in court are part of many assignments.

Milton Flores is a certified general appraiser with more than ten years' experience as licensed real estate appraiser. The past years he has been involved in market studies, feasibility studies and appraisals. As office's principal he takes on valuation and consultation assignments in Caguas Central Area and as well in other areas of Puerto Rico including Vieques and Culebra. Milton Flores holds a MBA from The University of Connecticut with a Real Estate major and at the present is a professor at the University of Puerto Rico; Río Piedras Campus, teaching real estate and economics courses.

The appraiser has prepared several appraisals similar to the one presented here for over fifteen years. This includes appraising commercial properties. The appraisers maintain current and past data and updated information of socioeconomic changes for this market.

Commercial and related properties throughout the Central East area of Puerto Rico including but not limited to:

1. Lot A, PR #9917, KM 0.1, Tejas Ward, Las Piedras, PR
2. PR #917, KM 1.0, Tejas Ward, Las Piedras, PR
3. PR #3, KM 80.2, Boulevard del Río Ave., Humacao, PR

The subject property should enjoy a relatively good competitive position in the local market.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

### **Sales History of Subject Property**

USPAP Standards Rules 1-5(a) and (b) require an appraiser, when the value opinion to be developed is market value, and if such information is available to the appraiser in the normal course of business, to analyze:

All agreements of sale, options, or listings of the subject property current as of the effective date of the appraisal and all sales of the subject property that occurred within three (3) years prior to the effective date of the appraisal.

USPAP Standards Rules 2-2 (a) (viii), (b) (viii), and (c) (viii) call for the written appraisal report to contain sufficient information to indicate compliance with the sales history requirement. Standards Rules 2-2(a)(viii), (b)(viii), and (c)(viii) further require that, if sales history information is unobtainable, the written appraisal report must include a commentary on the efforts taken by the appraiser to obtain the information.

According to these sources, the subject property was sold more than three years to the actual owner, no transaction has been recorded in the past year. The owner of record is Diversilandia, Inc., represented by Mr. Wilfredo Molina Peña.

Research of the applicable public records, private data services and an interview of the current owner, revealed that the subject property is not under current option to buy agreement. However, the subject property was offered to Humacao Municipality for \$60,000.00 in an agreement with the municipality to built up a Train and Sugar Cane Plantation Museum, the appraisal report purpose is to assist on the sale purchase agreement.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

## **Marketing Time and Exposure Time**

### **Exposure Time**

The time a property remains on the market. The estimated length of time the property interest being appraised would have been offered on the market prior to the hypothetical consummation of a sale at market value on the effective date of the appraisal; a retrospective estimate based upon an analysis of past events assuming a competitive and open market. Exposure time is always presumed to occur prior to the effective date of the appraisal. The overall concept of reasonable exposure encompasses not only adequate, sufficient and reasonable time but also adequate, sufficient and reasonable effort. Exposure time is different for various types of real estate and value ranges and under various market conditions.

Statement 6 (SMT-6) of USPAP defines exposure time as follows:

“The estimated length of time the property interest being appraised would have been offered on the market prior to the hypothetical consummation of a sale at market value on the effective date of the appraisal; a retrospective opinion based on an analysis of past events assuming a competitive and open market.”

The obligation for appraisers to develop an opinion of exposure time for real property and personal property assignments appears in the Comment to Standards Rules 1-2(c) and 7-2(c) where it states:

“When the purpose of an assignment is to develop an opinion of market value, the appraiser must also develop an opinion of reasonable exposure time linked to the value opinion.”

The requirement for appraisers to communicate or report exposure time is later addressed in the Comment to Standards Rule 2-2(a)(v) and (b)(v). The footnote referring to Statement 6 (SMT-6) explains exposure time should be reported as follows:

“The discussion of reasonable exposure time should appear in an appropriate section of the appraisal report, one that presents the discussion and analysis of market conditions, and also be referenced at the statement of the value definition and at the value conclusion.”

Disclosing exposure time is as important to most market value opinions as disclosing the term component (n) of a time value of money equation. In effect, the appraiser is telling the intended user(s), “In order for your real property interest to have a market value of X on the effective date of this appraisal, it would have been exposed for Y days (or weeks, months, etc.) on the open market.”

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

Bear in mind that there is no requirement that exposure time must be stated as a specific amount. Thus, it may be expressed as a range, (i.e. 30-90 days, 3-6 months, etc.)

Since real property and personal property rights are, to varying degrees, non-homogenous and ill liquid, it is important for the intended user to be informed of the exposure period inherent within the concluded market value opinion. Exposure time is different for various types of property and under various market conditions.

Statement 6 (SMT-6) explains exposure time can be based on one or more of the following:

- # statistical information about days on market;
- # information gathered through sales verification; and
- # interviews of market participants.

Most private and some public comparable sale data sources include information about days on market providing an appraiser valuable data for analysis. It is also usually easy to discuss events leading up to the eventual sale of a property interest with those parties involved when verifying sale data.

Interviews with local market participants such as real estate commercial brokers and real estate appraiser actively involved in the immediate area indicated in their opinion a reasonable period of time to market a comparable industrial property if priced reasonably will be in a range of 24 to 36 months at actual economic condition and market expectations. The appraiser estimated an exposure time of approximately 36 months for the subject property.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

### Marketing Time

The time it's take an interest in real property to sell on the market subsequent to the date of an appraisal. Reasonable marketing time is an estimate of the amount of time it might take to sell an interest in real property at its estimated market value during the period immediately after the effective date of the appraisal; the anticipated time required to expose the property to a pool of prospective purchasers and to allow appropriate time for negotiation, the exercise of due diligence, and the consummation of a sale at a price supportable by concurrent market conditions. Marketing time differs from exposure time, which is always presumed to precede the effective date of the appraisal. (Advisory Opinion 7 (AO-7) of the Appraisal Standards Board of the Appraisal Foundation and Statement on Appraisal Standards No.6 "Reasonable Exposure Time in Real Property and Personal Property Market Value Opinions" address the determination of a reasonable exposure and marketing time). The development of marketing time opinion uses some of the same data analyzed in the process of developing a reasonable exposure time opinion, these are:

- Statistical information about days in the market,
- Information gathered through sales verification,
- Interviews of market participants, and;
- Anticipated changes in the market conditions.

In contrast to exposure time, an opinion of marketing time is not required by USPAP, though it may be required through supplemental standards. For instance, the *Fannie Mae Single Family Selling Guide, Part XI: Property and Appraisal Guidelines* states that when marketing time is greater than six months, the appraiser must comment on the reason for the extended marketing period and its effect on the value of the property.

Marketing time can be based on one or more of the same elements used in determining the opinion of exposure time with the addition of one component: anticipated changes in market conditions.

Anticipated changes in market conditions account for fluctuations in the cost and availability of funds, materials, labor, as well as other supply and demand characteristics. Marketing time is not intended to be a prediction of a date of sale and it may be inappropriate to assume that market value remains stable during the marketing period.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

Under "FIRREA", the appraisers are required to estimate the marketing time for the real property being appraised. This marketing time estimate represents our estimate of the length of time necessary to sell a property interest in real estate at the estimated market level during the period immediately after the effective date of the appraisal. Marketing time differs from exposure time, which is always presumed to precede the effective date of an appraisal. Marketing time is the future price based on current known and expected characteristics of the property, its environs and the real estate market existing during that period of time. The ultimate future price that may be achieved at the conclusion of the marketing period may or may not equal the appraised value on the earlier valuation date, depending on potential changes during the marketing period in the physical real estate, demographic and economic trends, the real estate market, and tenancy and property operations, among other factors.

A reasonable marketing time is a function of price, time and anticipated market conditions such as changes in the cost and availability of funds, not an isolated estimate of time alone. Our estimate of marketing time was based on one or more of the following:

- 1) Information gathered through sales verification.
- 2) Interviews of market participants and review of investor-surveys and;
- 3) Anticipated changes in the market conditions.

Market value estimates imply that an adequate marketing effort and reasonable time for exposure occurred prior to the effective date of the appraisal. In the case of disposition value, the time frame allowed for marketing the property rights is somewhat limited, but the marketing effort is orderly and adequate. With liquidation value, the time frame for marketing the property rights is so severely limited that an adequate marketing program cannot be implemented.

As stated above conversation with commercial real estate brokers and fellow appraiser in the area indicates after considering past, present and expected economic conditions a reasonable marketing time for a comparable industrial property is estimated to be 18 months to 24 months. Moreover, the real estate brokers for the comparable sale indicate a marketing period for the comparables of approximately 24 months. Thus, the marketing time for the subject property was estimated 24 months.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

**Conclusion of exposure time and marketing time:**

In summary, appraisers are obligated to develop and report an opinion of exposure time; but not marketing time unless required by a supplemental standard or by agreement with a client. Exposure time exists before the effective date of the appraisal, whereas marketing time exists immediately after the effective date. While exposure time and marketing time are garnered through similar sources and many times yield like results, their distinct meanings and implications should carefully be considered by appraisers and users of their services. Based on the research, the appraiser concludes that for the subject property a reasonable exposure time, assuming the property is professionally and actively marketed, would be 36 months. The marketing time was estimated to be 24 months.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

### **The Island Of Puerto Rico**

Puerto Rico, freely associated commonwealth of the United States, composed of one large island and several small islands. Officially the Commonwealth of Puerto Rico (Spanish, *Estado Libre Asociado de Puerto Rico*), Puerto Rico is bordered on the north by the Atlantic Ocean; on the east by the Virgin Passage (which separates it from the Virgin Islands); on the south by the Caribbean Sea; and on the west by the Mona Passage (which separates it from the Dominican Republic).

Puerto Rico became a US commonwealth on July 25, 1952. It was claimed by the explorer Christopher Columbus in 1493 and was subsequently a Spanish possession before the United States gained control in 1898. Its name, Spanish for "rich port", was first applied to its capital, known as San Juan Bautista de Puerto Rico in the 16th century. Gradually, the city came to be called San Juan and the island Puerto Rico. The name formerly was spelled Porto Rico. Puerto Rico is sometimes called the "Island of Enchantment". Its major cities are San Juan (the capital as well as the largest city), Bayamón, Carolina, Ponce, Caguas, and Mayagüez.

With an area of 9,104 sq km (3,515 sq mi), Puerto Rico is one of the larger islands of the West Indies, and the commonwealth also includes several small islands, such as Culebra, Mona, and Vieques. It is located about 1,610 km (1,000 mi) south-east of Florida and is almost twice as far from the mainland of North America as it is from South America. Puerto Rico is roughly rectangular in shape; its greatest east to west distance is about 180 km (110 mi), and its extreme north to south distance is about 65 km (40 mi). The highest point is Punta Peak at 1,338 m (4,389 ft). Its coastline measures some 501 km (311 mi).

Puerto Rico is mountainous. The Central Mountains form an east-to-west backbone that extends almost the entire length of the island. The average elevation of these mountains, which include the Cordillera Central and the Sierra de Luquillo, is about 915 m (3,000 ft). Although the mountains and adjacent foothills cover most of Puerto Rico, on the northern side of the island lays a coastal plain up to about 19 km (12 mi) wide, and a narrower coastal plain up to about 13 km (8 mi) wide extends along the southern coast. For most of its length the mountain system is nearer the southern coast than the northern coast, and the slopes are generally steeper on the southern side. At the eastern end of the island, however, the mountains curve towards the north-eastern corner.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*



Puerto Rico has many relatively short rivers and streams. Some of the rivers are dammed for hydroelectric power and thus have small lakes along their courses. One such body of water is Lago de Yauco, on the Yauco River. The longest river is the Grand de Arecibo, which flows to the northern coast. Other rivers include the Grand de Añasco, Bayamón, Cibuco, Culebrinas, and La Plata. None of the rivers is navigable by large vessels.

Puerto Rico is a mountainous, tropical island directly in the path of the trade winds. These conditions account for its tropical rainforest and tropical wet and dry climates. Except at night, in the highest areas, the air is always warm. There is little difference from season to season in the energy received from the Sun, and the length of the day remains fairly constant throughout the year. In addition, the average temperature of the seawater surrounding the island is about 27° C (81° F), with little variation during the course of the year. Trade winds reaching Puerto Rico from the east blow over this warm water and carry the warmth over the land. The mean annual temperature at San Juan, in the north, is about 26° C (79° F); the recorded temperature in the commonwealth has ranged from 4.4° C (40° F) in 1911 at Aibonito to 39.4° C (103° F) in 1906 at San Lorenzo. Puerto Rico is sometimes struck by damaging hurricanes traveling from the east, especially from August to October.

Several thousand varieties of tropical plants grow in Puerto Rico, including the kapok tree, or Ceiba, with its thick trunk, the poinciana (a prickly tropical shrub with brilliant reddish blossoms), the breadfruit, and the coconut palm. A tropical rainforest in the north-eastern section of the island has tree ferns, orchids, and mahogany trees; part of this tropical area is included in the Caribbean National Forest. In the dry south-western corner of Puerto Rico are cactus and bunch grass.

Puerto Rico has no large wild mammals. The mongoose was brought in to control rats on sugar cane plantations. Iguanas and many small lizards abound, and bats are present. The island has one animal found almost nowhere else in the world—the coquí, a small tree frog that produces a loud, clear “song” from the branches of trees at night. Barracuda, kingfish, mullet, Spanish mackerel, tuna, lobster, and oysters are among the many fish inhabiting coastal waters.

Puerto Rico's mineral deposits include limestone, glass sand, clay, copper, cobalt, chromium, nickel, iron ore, cement, gravel, stone, graphite, lime, salt, and peat.

Coffee is the most valuable crop, followed by vegetables, sugar cane, bananas, pineapples, tobacco, and rice. Dairy products, poultry, and beef cattle and calves are also important sources of income.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

Much of Puerto Rico's forest cover had been cut by about 1900, and despite concerted efforts after 1935 to replant trees, the forest industry remains small. Commercial fishing also plays a minor role in the economy. Tuna species caught include yellow fin, skipjack, and blue fin. Small-scale freshwater fish farming is a growing economic activity; fish raised include bass, bluegill, and catfish.

Manufacturing activity has been encouraged by government incentives such as tax exemptions, loans, and research assistance. The island has benefited from the importing of capital, technology, and entrepreneurship from mainland United States. Clothing is the leading manufacturing industry, followed by the production of electronic goods, processed food, and chemicals. Other major manufactured goods include pharmaceuticals, industrial machinery, printed materials, rubber and plastics, metal items, precision instruments, footwear, and alcoholic beverages.

According to the 1990 census, Puerto Rico had 3,522,037 inhabitants, an increase of about 10.2 per cent over 1980. The average population density in 1990 was 387 people per sq km (1,002 per sq mi), a much higher density than for any state except New Jersey and Rhode Island. The great majority of Puerto Rico's inhabitants are of Hispanic background; Spanish and English are the official languages, and have been since 1902. In 1991 a law was passed making Spanish the sole official language, but in 1993 this was revoked. Spanish is by far the more widely known language, spoken by about 90 per cent of the population. Puerto Rico's first free primary school was founded in the early 19th century in San Juan. By the late 1980s the commonwealth's state schools annually enrolled about 486,200 elementary pupils and about 165,000 secondary students.

The University of Puerto Rico (1903) is the oldest institution of higher education in Puerto Rico; it has branches in Arecibo, Bayamón, Cayey, Humacao, Mayagüez, Ponce, Río Piedras, and San Juan. In the late 1980s the commonwealth had a total of 55 institutions of higher education with a combined enrolment of about 153,000 students. Besides the University of Puerto Rico, these institutions included Bayamón Central University (1970), in Bayamón; Inter-American University of Puerto Rico (1912), with major campuses in Hato Rey and San Germán; Catholic University of Puerto Rico (1948), in Ponce; and the University of the Sacred Heart (1935), in Santurce.

A number of Puerto Rico's major cultural institutions are in San Juan. These include the Museum of Puerto Rican Art, housing works from pre-Columbian times to the present; the Museum of Military and Naval History; and the Museum of Natural History. Of note, too, is the Ponce Art Museum, which has exhibits of paintings by European and Puerto Rican artists.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

Puerto Rico's Spanish heritage is preserved in many sites in San Juan, especially in the insular part of the city known as Old San Juan. Among these sites are El Morro and San Cristóbal fortresses, both part of San Juan National Historic Site; La Fortaleza, once a fortress and now the governor's palace, its oldest section completed in 1540; Old Santo Domingo Convent, built between 1523 and 1528; and Fort San Geronimo (completed late 18th century).

Puerto Rico's mild climate and sandy beaches make it a popular recreation area, especially for swimming, fishing, boating, tennis, and golf. Both horse racing and cockfighting attract many spectators. Baseball, basketball, and boxing also are popular sports.

The Commonwealth of Puerto Rico is governed under a constitution of 1952, as amended. An amendment to the constitution may be proposed by the commonwealth's legislature or by a constitutional convention. To become effective an amendment must be approved by a majority of people voting on an issue in an election. Puerto Ricans share most rights and obligations of other US citizens; residents of the commonwealth may not vote in US presidential elections, however, and, except for federal employees and members of the US armed forces, are not required to pay federal income taxes.

The chief executive of Puerto Rico is a governor, who is popularly elected to a four-year term and who may be re-elected any number of times. The secretary of state succeeds the governor should the latter resign, die, or be removed from office. The governor, with the consent of the legislature, appoints the heads of the commonwealth's executive departments.

Legislative authority is vested in a bicameral Legislative Assembly, made up of a senate and a house of representatives. In the early 1990s the senate had 27 members, and the house had 53 members. Legislators are popularly elected to four-year terms.

At a national level, Puerto Rico is represented by a non-voting resident delegate in the Congress of the United States. The delegate is elected by Puerto Ricans to a four-year term. In the early 1990s Puerto Rico's leading political parties were the Popular Democratic party (founded 1938), which advocates the maintenance of commonwealth status, and the New Progressive party (1967), which advocates that Puerto Rico becomes a US state. The small Puerto Rico Independence party (1946) favors independence for the island.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

Christopher Columbus reached the island and claimed it for Spain on November 19, 1493. He named it San Juan Bautista. It became known as Puerto Rico after 1521, when the city of San Juan had been founded and given the island's original name.

Puerto Rico was conquered for Spain in 1509 by Juan Ponce de León, who became the first governor. The island was originally peopled by the Borinqueño, an agricultural people who were enslaved and largely exterminated as the result of harsh treatment. The Native Americans were replaced by black African slaves who worked the plantations and sugar mills.

Privateers and pirates harassed the island's residents during the early colonial years. The Spanish constructed strong fortifications and in 1595 defeated the English navigators Sir Francis Drake and Sir John Hawkins when they attempted to capture Puerto Rico; Hawkins was mortally wounded. Raids, however, continued for a long time. San Juan was burned during a Dutch attack in 1625, and the English sacked Arecibo in 1702.

Puerto Rico was opened to foreign trade in 1804, and in 1808 was accorded representation in the Spanish Parliament. Short-lived uprisings against Spanish rule occurred a few times during the 19th century, but all were quickly suppressed. Slavery was abolished in 1873. The island was granted autonomy in 1897.

As a result of the Spanish-American War (1898), Puerto Rico was ceded to the United States by the Treaty of Paris (December 10, 1898). In 1900 the US Congress established a civil government on the island. US citizenship was granted to Puerto Ricans in 1917, and the United States instituted measures designed to solve various economic and social problems of the overpopulated island. From 1940 to 1948 a hydroelectric-power expansion program was instituted to attract US industry and to provide more employment for Puerto Ricans. Irrigation projects were also initiated. During World War II the island became a key US military base. Naval bases were constructed in San Juan harbor and on Culebra.

Under the leadership of Luis Muñoz Marín, head of the Popular Democratic Party, a development program known as Operation Bootstrap was launched in 1942, resulting in greatly increased manufacturing and a large rise in the general living standard. In 1948, Muñoz became the first elected governor of the island.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

On June 4, 1951, Puerto Rican voters approved in a referendum a US law that granted them the right to draft their own constitution. The constituent assembly began its deliberations in the following September. In March 1952 the electorate approved the new constitution, and on July 25 Governor Muñoz proclaimed the Commonwealth of Puerto Rico. The commonwealth held its first general election under the new statute on November 4; Muñoz and the Popular Democratic Party received an overwhelming majority.

The re-election of Governor Muñoz in 1956 and 1960 was regarded as a popular endorsement not only of his economic and social policies but also of commonwealth status. In a July 1967 referendum, Puerto Ricans once more voted to remain a commonwealth.

In the election of 1968, Luis Alberto Ferré, candidate of the New Progressive party, was elected governor. He favored statehood for Puerto Rico, but not until the island's economy was stronger. In 1972 the Popular Democratic Party returned to power with Rafael Hernández Colón, a supporter of commonwealth status, as governor. The electorate shifted again in 1976, as the New Progressives regained control of the legislature and Carlos Romero Barceló was elected governor.

Romero, a firm advocate of statehood, chose to play down the issue after the 1980 elections, in which he retained his office by only a narrow margin, and the Popular Democratic Party scored impressive victories in legislative and mayoral contests. Meanwhile, extreme nationalist groups such as the US-based Armed Forces of National Liberation (Fuerzas Armadas de Liberación Nacional, or FALN) used terrorist tactics in the late 1970s and early 1980s to press the cause of independence. In 1984 Hernández Colón won the governorship as his Popular Democratic party established commanding majorities in both legislative houses; he was re-elected in 1988. The legislature voted to make Spanish the official language of Puerto Rico. After losing a symbolic plebiscite on the commonwealth question in 1991, Hernández Colón decided not to run for another term. In 1992 Pedro Rosselló of the New Progressive party was elected governor on a pro-statehood platform. He pressed the issue in a 1993 plebiscite, but 48 per cent of the voters elected to petition the US Congress to retain the commonwealth, with enhanced status; 46 per cent chose statehood and 4 per cent chose independence. In 1996 Rosselló was re-elected governor, obtaining 51 per cent of the vote. In December 1998 a referendum (the third) was held on joining the United States as the 51st state. The prospect was once more rejected, with over half the islanders voting to retain Puerto Rico's status as a commonwealth territory of the United States. In 2000, the newly elected governor of the island, Sila María Calderón, also committed herself to preserving its status. Calderón, of the Popular Democratic Party, became Puerto Rico's first woman governor.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

## Economy of Puerto Rico

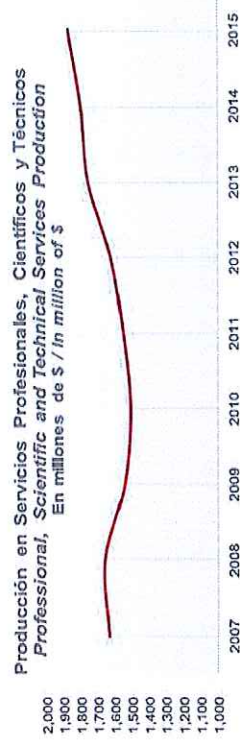
### The Aeronautics Industry

The aeronautics industry has a solid base in Puerto Rico. This discipline, which is part of the knowledge economy, includes the design, maintenance and manufacture of mechanical appliances used in aircrafts. On the island, most of the aeronautic industry activity is focused on providing services rather than manufacturing, and is limited to global markets, not Puerto Rico's local market. As a result, the economic activity generated by the aeronautics industry is one of exporting services.

Exports have the potential to improve Puerto Rico's fiscal and economic crisis, since they respond to external demand. In relation to export services, Puerto Rico is competitive. The Aeronautics industry does not require intensive use of electrical power, which is very expensive in Puerto Rico, and does not require using United States' boats and crews, for transporting merchandise, as occurs in manufacturing. Aeronautics export services depend on a specialized workforce that is highly knowledgeable. In addition, requires a quality communications infrastructure and the compliance with federal regulations which provide security in defense matters; all of which Puerto Rico already has and in which it competes favorably.

The island counts on the presence of some of the leading aviation and aeronautics companies in the world. Honeywell Aerospace supports, from its operations in Aguadilla, the global defense and aerospace segment of the company throughout the world. Lufthansa offers repair and maintenance services to commercial jet aircrafts from its facilities in Aguadilla; Lockheed Martin, meanwhile, offers software support services for its global operations. Hamilton Sundstrand manufactures electronic and control systems for airplanes to deal with weather. In the case of AXON Group and Pratt & Whitney, they established a services center on the island. This last one, through Infotech Aerospace Services, carries out engineering design and analysis for its power plants for jet turbines.

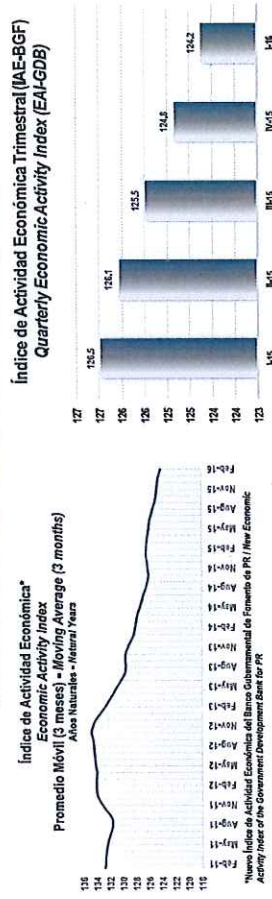
According to the Puerto Rico Planning Board, the yearly production of professional, scientific and technical services, a sector in which most aeronautics industry companies can be grouped together, has shown an increase since 2010. Employment and payroll data provided by the Puerto Rico Industrial Development Company, shows that businesses under this classification which are services exporters has also had a positive increase, with an average growth of 8.3% and 12.6% between 2007 and 2015, respectively. In 2015 alone, there were an estimated 5,167 jobs, totaling \$130 million in annual salaries, compared with 2,757 jobs in 2007, totaling \$56 million a year in salaries. As was the case with the pharmaceutical industry during the 1970's, with aeronautics it is possible that we may be at the dawn of one of the most dominant industries in Puerto Rico's economy. [Click here](#).



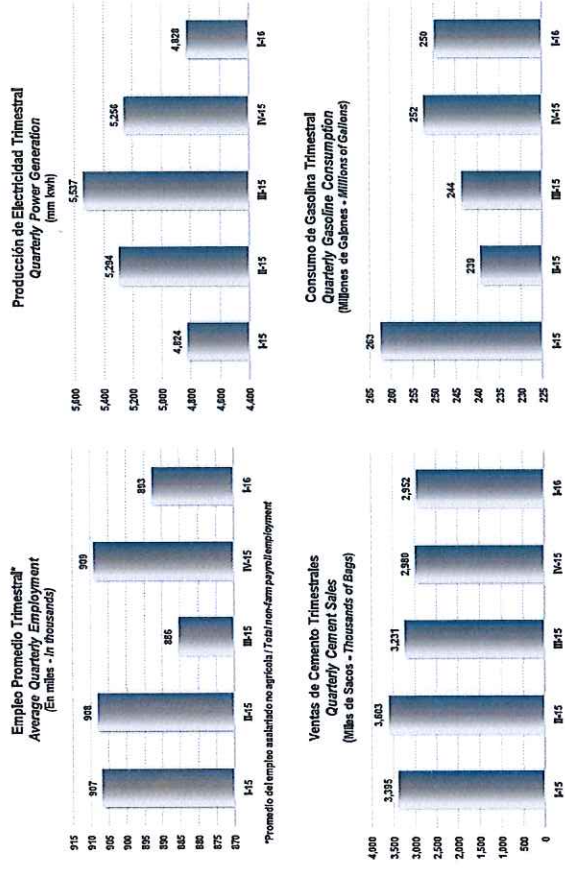
Fuente / Source: Junta de Planificación de Puerto Rico / Puerto Rico Planning Board

Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico

Índice de Actividad Económica / Economic Activity Index



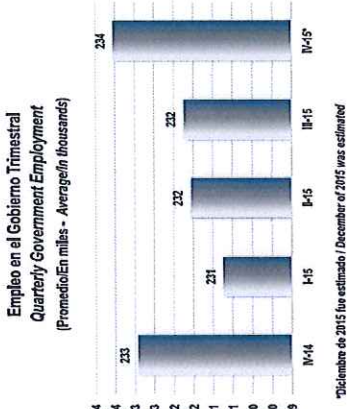
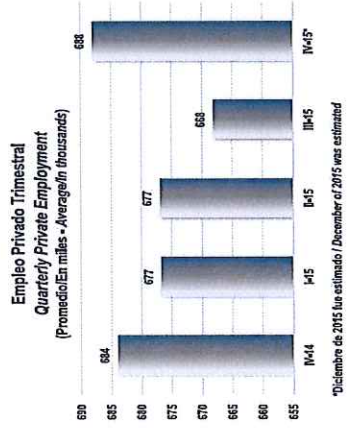
Componentes del Índice / Components of the Index



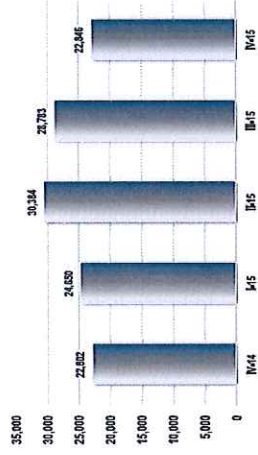
<http://www.popular.com/progreso>

1 Banco Popular, "Progreso Económico", Puerto Rico Institute of Statistics for BPPR, (Edition July 2016) pp. 1-2  
Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico

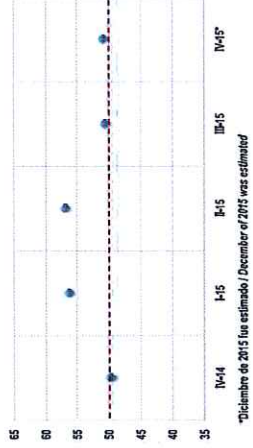
Otros Indicadores / Other Indicators



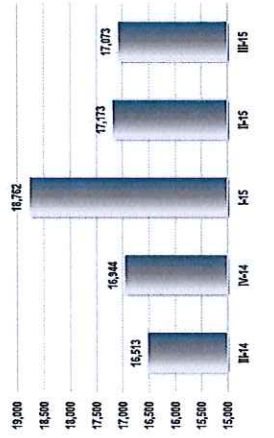
**Reclamaciones Iniciales de Desempleo Trimestrales**  
Quarterly Unemployment Initial Claims



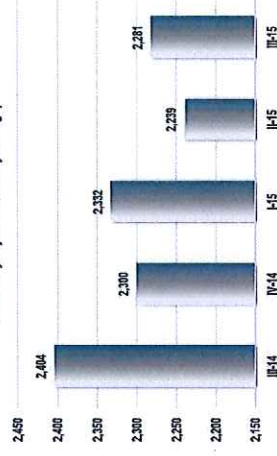
**Índice de Gerentes de Compra en Manufactura**  
Manufacturing Purchasing Managers' Index  
Promedio Trimestral - Quarterly Average



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



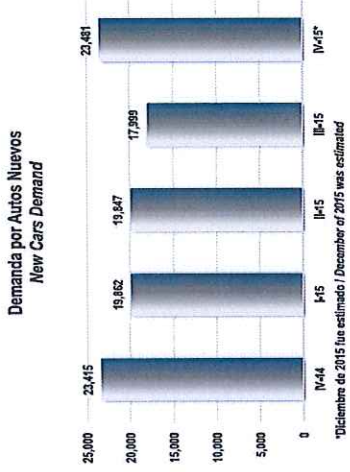
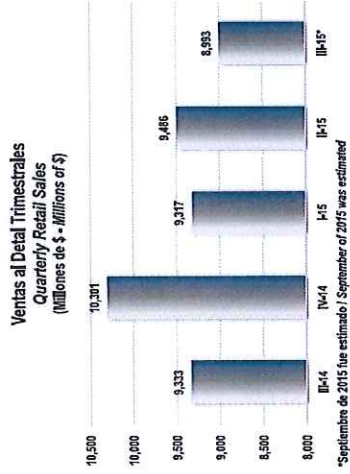
**Horas Semanales Trabajadas en Manufactura**  
Weekly Hours Worked in Manufacture  
(Promedio Trimestral/Ajustado Estacionalmente  
Seasonally Adjusted Quarterly Average)



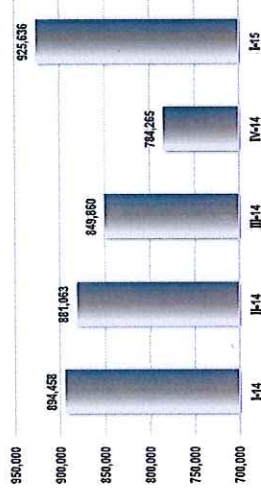
Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico



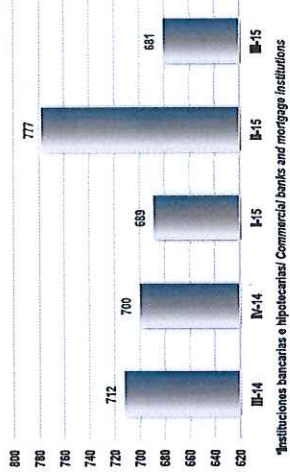
Otros Indicadores / Other Indicators



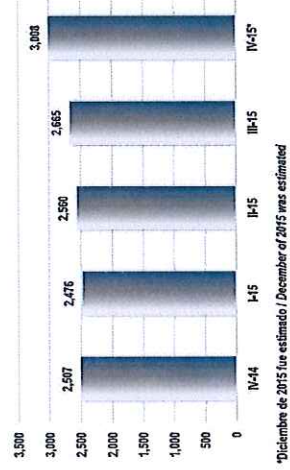
**Cuartos Noches Vendidos Trimestrales**  
Quarterly Room Nights Sold



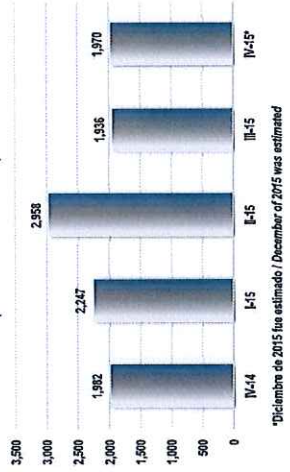
**Originaciones de Préstamos Hipotecarios Trimestrales\***  
Quarterly Mortgage Originations  
(Millones de \$ - Millions of \$)



**Total de Quiebras Trimestrales**  
Quarterly Total Bankruptcies



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



Progreso Económico de enero 2016 es una publicación preparada por Advantage Business Consulting  
\*Progreso Económico\* January 2016 is a publication prepared by Advantage Business Consulting



Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico

Indicadores Económicos - Economic Indicators		Mensual - Monthly			Cambio % - % Change	
Índice de Actividad Económica Economic Activity Index	Unidad - Unit	Mar-15	Feb-16	Mar-16	12 meses/months	1 mes/month
Índice de Actividad Económica BGF GDS Economic Activity Index	1989 = 100	126.4	124.3	123.8	-2.1%	-0.4%
<b>Precios - Prices</b>						
Índice de Precios al Consumidor Consumer Price Index	12-2006 = 100	115.5	114.9	115.2	0%	0%
Índice de Precios de Alimentos Food Price Index	12-2006 = 101	125.4	128.8	128.1	2%	-1%
Precio de Gasolina - Gasoline Price Por Galón \$ Per Gallon		2.50	1.98	1.98	-22%	-1%
Precio del Crudo - Crude Oil Price Por Barril \$ Per barrel		54.45	37.55	40.75	-25%	8%
<b>Manufactura - Manufacturing</b>						
Índice de Gerente de Compras Purchasing Managers Index	Umbral = 50 - Threshold = 50	58.7	55.4	54.0	-8%	-3%
<b>Empleo - Employment</b>						
Producción - Average Hourly Earnings Production Workers	Miles - Thousands	74.2	72.5	71.9	-3%	-1%
Producción - Average Weekly Hours Production Workers	Por hora \$ Per hour	13.15	12.5	12.31	-6%	-2%
<b>Horas Semanales Trabajadas en Manufactura Weekly Hours Worked in Manufacturing</b>						
Mar-15	Feb-16	Mar-16	Mar-16	Mar-16	Mar-16	Feb-16
2,402	2,219	2,240	2,240	2,240	-7%	1%
<b>Servicios - Services</b>						
Empleo - Employment	Miles - Thousands	335.8	333.4	334.1	-1%	0.2%
<b>Construcción - Construction</b>						
Venta de Cemento - Cement Sales	Miles de Sacos - Thousands of Bags	28.2	23.0	22.8	-13%	-1%
Energía Eléctrica - Electric Power	Miles de Sacos - Thousands of Bags	1,153	1,043	1,000	-13%	-4%
<b>Consumo Total - Total Consumption</b>						
Industrial - Industrial	Miliones KWh - Millions KWh	1,406.7	1,267.1	1,441.9	3%	14%
Residencial - Residential	Miliones KWh - Millions KWh	203.9	176.1	207.7	2%	18%
Comercial - Commercial	Miliones KWh - Millions KWh	476.7	445.5	497.4	4%	12%
Quiebras - Bankruptcies	Miliones KWh - Millions KWh	891.4	615.8	705.0	2%	14%
Gasolina - Gasoline	Casos de Quiebra - Bankruptcy Cases	960	930	895	-7%	-4%
Ventas de Gasolina - Gasoline Sales	Miliones de Galones - Millions of Gallons	86.5	83.9	82.1	-5%	-2%
<b>Gobierno de Puerto Rico Government of Puerto Rico</b>						
Ingresos Netos al Fondo General General Fund Net Revenues	Miliones \$ Millions	1,332.0	929.7	1,285.0	-4%	38%
<b>Empleos - Employment</b>						
Empleo Total - Total Employment	Miles - Thousands	906.4	895.1	894.3	-1.3%	-0.1%
Empleo Privado - Private Employment	Miles - Thousands	679.2	665.2	664.2	-2.2%	-0.2%
Empleo Gobierno Government Employment	Miles - Thousands	231.8	229.9	230.1	-0.7%	0.1%
Tasa de Participación Laboral Labor Participation Rate	Por ciento - Percent	39.7	40.3	40.5	0.8	0.2
Tasa de Desempleo - Unemployment Rate	Por ciento - Percent	12.6	12.2	11.4	-1.2	-0.8
<b>Reclamaciones Iniciales de Desempleo (Promedio Semanal) / Unemployment Initial Claims - (Weekly Average)</b>						
Mar-15	Apr-16	May-16	Apr-16	May-16	Apr-16	May-16
2,693	1,784	2,130	2,130	2,130	-20.3%	19.4%
<b>Comercio - Trade</b>						
Total de Ventas al Detall Total Retail Sales	Miliones \$ Millions	2,993.6	2,940.5	2,970.5	-0.8%	1.0%
Demanda de Autos Nuevos New Cars Demand						
May-15	Apr-16	May-16	May-16	May-16	Apr-16	May-16
6,546	7,170	6,947	6,947	6,947	6.1%	-3.1%
<b>Turismo - Tourism</b>						
Cuartos Noches Vendidos - Room Nights Sold						
Mar-15	Mar-16	Mar-16	Mar-16	Mar-16	Mar-16	Feb-16
338,568	294,393	321,134	321,134	321,134	-5.1%	9.1%
<b>Comercio Externo - External Trade</b>						
Exportaciones - Exports	Miliones \$ Millions	6,586	5,878	6,500	-0.9%	11.1%
Importaciones - Imports	Miliones \$ Millions	3,519	3,373	3,407	-3.2%	1.0%

Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico

### Sources

PR Electric Power Authority: Production and Consumption of Electric Energy.  
Government Development Bank: Economic Activity Index.  
CEMEX Puerto Rico, ESSROC San Juan & Antillas Cement Corporation.  
Centers for Medicare and Medicaid Services: Number of Subscribers of Medicare in Puerto Rico  
Commerce and Export Company: Retail Sales.  
Puerto Rico Industrial Development Company  
PR Tourism Company: PRTC Monthly Statistics Report.  
Department of Consumer Affairs: Gasoline Sales.  
Department of Treasury: General Fund Net Revenues.  
Department of Labor and Human Resources: All data on Employment, Payroll and Consumer Price Index.  
United Automobile Importer's Group- Data on Sales of New Cars.  
PR Institute of Statistics: Purchasing Managers Index.  
PR Planning Board: Data on Exports, Imports and Weekly Hours Worked in Manufacturing, GDP.  
Bureau of Labor Statistics, U.S. Department of Labor.  
Office of the Commissioner of Financial Institutions of Puerto Rico: Mortgage Originations.  
U.S. Bankruptcy Court for the District of PR: Bankruptcies Cases.  
U.S. Census: Health uninsured population in Puerto Rico  
U.S. Department of Labor: Unemployment Initial Claims.  
U.S. Department of Labor: State Occupational Employment and Wage Estimates

### Notes

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

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

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

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

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

---

2 Banco Popular, "Progreso Económico", "Suplemento", Puerto Rico Institute of Statistics for BPPR, (Edition July 2016) pp. 3-6

**Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico**

### **Humacao Municipality**

**Foundation:** At the moment of the conquest and colonization of Puerto Rico, this territory was governed by the Taíno Chief Jumacao. The name Humacao (oo-mah-KOU) derives from this chief, whose territory was along the Honónimo River, at a short distance from the ocean. Chief Jumacao was the first Taíno Chief to learn how to read and write. This fact was corroborated when he wrote a letter to the King of Spain complaining about the Governor of the island not complying with the peace treaty, and that other chiefs as well as himself were virtually prisoners of the regime. He stated also in this communication that he was a free man and capable of responding for his own acts. The King was so moved by the letter, that he ordered immediately that Puerto Rico honor the terms of the peace treaty. The foundation of the town took place in 1793. In 1881 it was given the title of "Villa" and by 1893 it had achieved the title of "City". It is believed that the founders of Humacao were decedents from Spain's Canary Islands.

**Location:** Humacao is located in the eastern coast of the island, it borders north with Naguabo, south with Yabucoa, West with Las Piedras and east with the Atlantic Ocean.

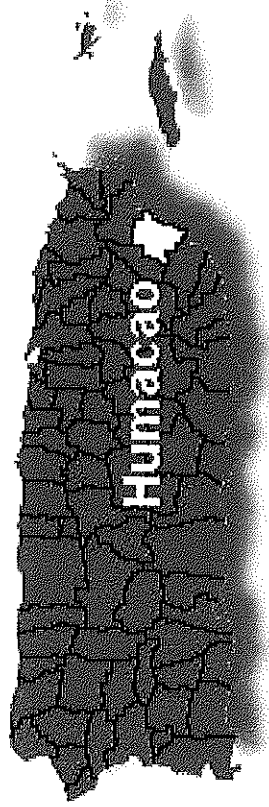
**Area:** 117 sq km / 45 sq. mi.

**Population:** 59,035 (census 2000)

**Population Density:** 504.5 per Lsq km / 1,311.8 per sq. mi.

**People are known as:** Humacaeños

**Humacao is also known as:** La Perla del Oriente  
La Perla del Oriente (Pearl Of The Orient)  
La Ciudad Gris (The Gray City)  
Roya Huesos (The Bone Grinders)



*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

### **Neighborhood Analysis**

A neighborhood is a group of complementary land uses, or an area in which social, economic, governmental and environmental forces influence property value in all surrounding properties in the same way. The subject property is located at PR #925, Diversilandia Sub-Urban Dev., Antón Ruiz Ward, at Humacao Municipality. Due to the traffic along the road, the subject site is considered to have typical rural exposure. Properties along these rural roads are predominantly residential and agricultural in use. Relatively the old established rural areas surround the subject's neighborhood. It takes approximately 75 minutes to drive from the subject property to the San Juan area in normal traffic hours. This provides the neighborhood with average location and access characteristics. This is also true of the bound access to Las Piedras, Naguabo and Yabucoa.

The subject area is located within relatively close proximity and with good access facilities to some of the most important commercial and urban centers and municipal touristic centers. It is provided with most services and amenities such as running water, electric power, asphalt paved roads and telephone lines typical of rural areas in Puerto Rico, Sewer system still no available and the properties used water are basically treated at underground septic tanks. There is fire and police protection, together with schools, churches, and most types of rural commercial and business facilities located at reasonable distances within the area. The neighborhood has all the services and amenities typical of rural areas. Curbs, gutters, and sidewalks if any are of concrete, while streets are usually asphalt. The appraisers foresee a continuation of the existing trends due to the location and supporting facilities. In conclusion, the analysis of the appraisers reveals that this neighborhood, due to its location and access facilities, will see a reasonable stable growth within the immediate and foreseeable future mostly driven by the agricultural and residential activity in the area.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

### **Neighborhood Description**

The subject neighborhood is a rural neighborhood. The subject is located PR State Road #925 Diversilandia Sub-Urban Dev., Antón Ruiz Ward, at Humacao Municipality. Most development in the area is found along community roads, with the greatest concentrations occurring close to Humacao center. In latest years the area the new developments were basically agricultural and single residential properties.

Development in the neighborhood is primarily residential with frontage to the main road and agricultural at the back land. In addition development includes a small convenience stores and typical restaurants. Other uses include a service station with convenience store, and few professional offices such as accountants and medical. Backup land uses include some residential structures adjacent to the subject property and agricultural land. Areas North of the Humacao town core interchange as well are generally residential and agricultural properties. The neighborhood has a favorable impact on the subject property.

The area where the subject is located has an average and relatively healthy, economic base. Development in the area has been stable over the past years and is expected to continue. Besides the old residential and agricultural some residential buildings are under construction.

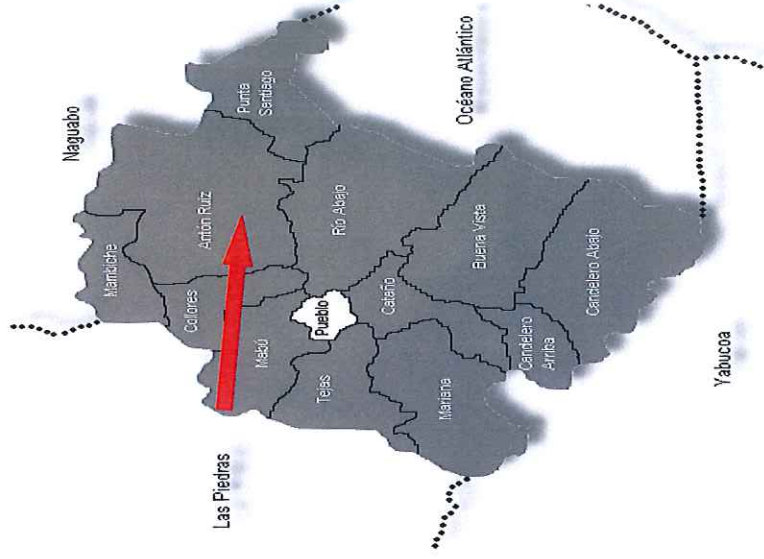
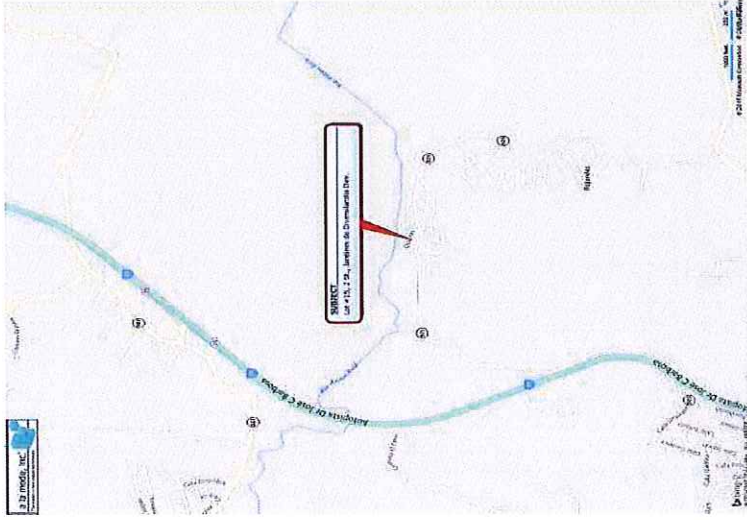
*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

**Site Overview**

The subject property land site consist of a one level parcel located at Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev., Humacao, Puerto Rico of approximately site of 1,991.2719 square meters. The area within a radius of one block of the subject site appears to be 75% developed residential; 15% Commercial, 5% industrial, the subject neighborhood provides a good environment for the subject being appraised and there are no factors that will negatively affect the marketability of the site. Development within the area consists primarily of commercial in front principal avenues and roads, retail stores, restaurant and residential uses in the interior. The subject exposition to the traffic that travel along the road; the availability of parking area and public transportation; and the subject location close to PR Highway #30, PR Highway #53 and PR State Road #925; increase the demand for the subject property. Traffic along State Road #925 although at times moderate to heavy, does not interfere with access to the subject site; State Road #925 two lanes, two way road provides easy access to surrounding developments while connecting with other municipalities.

The property is located on a rural traffic arterial of Humacao with good access to surroundings commercial and residential developments. There are no indications of any major changes to the area in the near future. The subject site's configuration and access characteristic are average, since the subject property has a good frontage to the main street and it is close to PR Highway #53. Overall, the area favorably impacts the subject property and its surroundings are growing and development is occurring at moderate pace. (See Exhibit)

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*



*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*



#### **Competition Study**

A survey of similar facilities in the subject's area was conducted to estimate the strength the subject property will have in the market. The results of the survey are presented on the following page.

The subject property should enjoy a relatively good competitive position in the local market. The subject property has established its presence in the market and can only benefit for the competition. Again, because the subject property is not new to the area, the competition should not adversely affect the subject property.

The subject property is generally well positioned in the local market. It offers a good funeral services in the Municipality of the Humacao, it will enable to compete in the area. After analyzing competitive properties taking into consideration the competition with similar properties the appraiser could conclude:

- No major changes are expected in the existing competitive properties
- No other proposed or competition is expected in the near future
- The demand for this type of property will continue to in balance in the neighborhood.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.*

*Humacao, Puerto Rico*

### **Land Improvements**

The appraised property consists of one rectangular parcel containing a total area of 1,991.2719 square meters. The land parcel is at street grade and has adequate drainage. All city utilities are available, including water, sewer, electric and telephone services. Land improvements included in the appraisal are asphalt paving, concrete sidewalks, curbing and minimal landscaping. The land improvements were in place on the appraisal date and were in good condition. Access to the site is good, where main access is off PR #925 and Street #2 Diversilandia, a two ways asphalted road. Land improvements for the appraised property include:

<b>Sidewalks</b>	Concrete
<b>Landscaping</b>	The typical for the area
<b>Curbing</b>	Concrete
<b>Paving</b>	Asphalt
<b>Utilities</b>	Telephone, electricity, water, and cable TV

### **Description of the improvements**

The subject property appraised consists of a one level parcel located at Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev., Humacao, Puerto Rico property of Diversilandia, Inc., represented by Mr. Wilfredo Molina Peña, of approximately 1,991.2719 square meters. It is improved with one story warehouse building of approximately 1,575.0 square feet and a mezzanine of approximately 154.0 square feet found at fair condition. It is totally built in reinforced concrete and concrete blocks. It has iron works for security, rolling door and aluminum windows. There is a loading and unloading area of approximately 99.0 square feet. There is no driveway area or a sidewalk, the subject site is improved with grass and landscaping. The roof height if approximately 20.0 feet and although used for warehouse it has been close in the last year.

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

**Condition/Effective Age**

The building areas were calculated from the appraisers building sketch, and data obtained from the actual owner. In summary, the subject property improvements have adequate size. Floor plans are functionally designed and laid out. Building improvements are considered to be in fair condition. The quality and workmanship is considered to be fair. The short-lived components such as the interior finishes; plumbing, ventilating, and electrical systems; are considered in fair condition, the appraisal is being made on its "as is" condition. The actual effective age is estimated to be 25 years with a remaining economic life of 20 years for the building. Roof treatment, exterior and interior paint is need, and for future use some redesign and investment will be needed.

Analysis of the improvements "As Is":

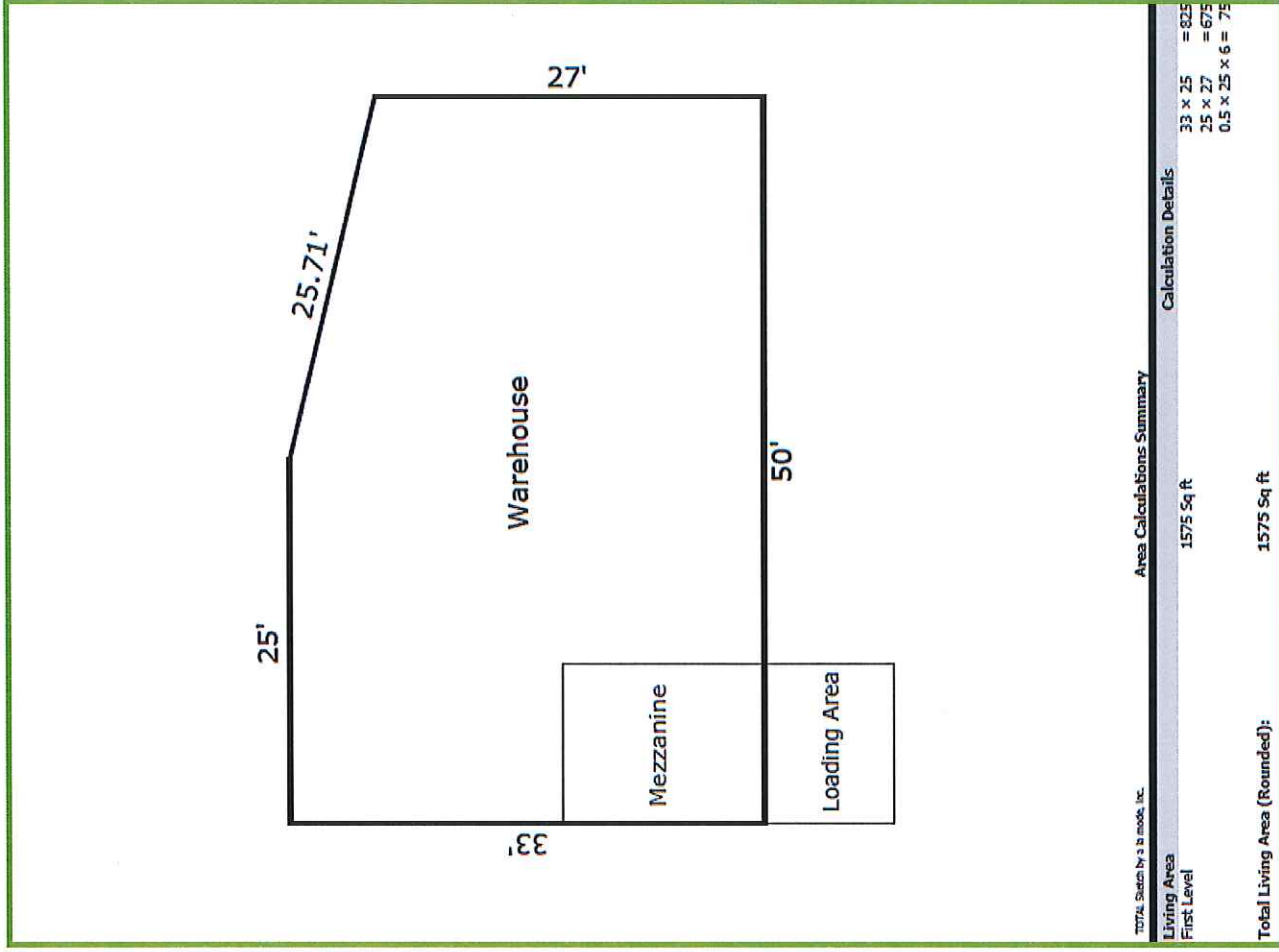
Economic Life:	45 years
Condition:	Fair
Effective Age:	25 years
Curable Physical Depreciation:	None
Incurable Physical Depreciation:	25 years/45 years
Curable Functional Obsolescence:	None
Incurable Functional Obsolescence:	None
External Obsolescence:	None

After consulting constructions companies and compare the subject property with other similar properties in the immediate neighborhood, the appraisers estimate that the building contains an adequately area. Physically, it appears to be soundly designed; architecturally, it is attractive and typical. Attached to and made a part of this report is photographs portraying the general appearance of the site. (See Exhibit)

*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*



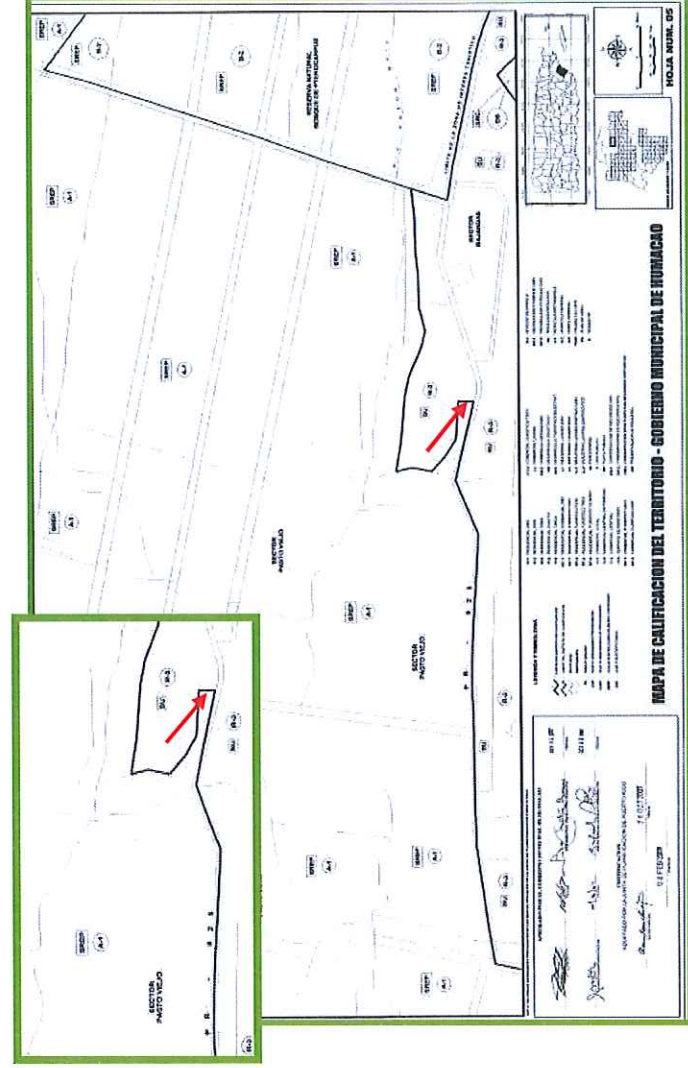
*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*



Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
 Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
 Humacao, Puerto Rico

**Zoning**

Puerto Rico zoning maps for Humacao Municipality indicates that the subject property falls under Residential (R-3) category. The subject property improvements do conform to the zoning requirements by the permit office as it is its current use valid permits as stated in the Planning Board web page. The subject property improvements do conform to the above requirements. The actual improvements conforms the zoning requirements as it has had permits granted for an extended period. Access to the site is from PR #925 and Street #2, Diversilandia. The actual use could be allowed by the permit office based on the planned use and norms and rights established by the permit office. According to local officials, residential, and some commercial permits could be issue by the permit office for the subject property as is, if some requirements are met. (See Exhibit)



*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

### **Topography**

The subject site has a level topography with adequate surface water drainage towards the rear.



### **Soil Survey**

During the site analysis and field inspection, any soils studies were available. Nevertheless, the appraisers estimate based on the type of construction next to the subject property, that this soil could be use for most urban uses and structures. The appraiser is not responsible for hidden conditions that might exist.



*Appraisal Report of level land parcel and improvements located at:  
Lot #15 2 Street, Jardines de Diversilandia Dev.  
Humacao, Puerto Rico*

# INFORME DE VALORACION

SOMETIDO A: Municipio Autónomo de Humacao

PROPIEDAD: Propiedad y Solar  
Jardines de Diversilandia #15  
Barrio Pasto Viejo Carretera PR-925  
Humacao, PR

NUMERO CATASTRO: 281-044-639-02-000

PROPIETARIO: Diversilandia, Inc.

FECHA EFECTIVIDAD: 22 de junio de 2015

FECHA DEL INFORME: 15 de julio de 2015

PREPARADO POR: Rafael A. Rodríguez Rivera  
Tasador  
Licencia Número 777EPA, 277CG  
Edificio Ingeprom, Ext. Caguax  
99 Calle 21, Oficina 202  
Caguas, Puerto Rico 00725  
Tel. (787) 615-7194, Fax (787) 258-4044  
Correo electrónico: rrodriguez@ingeprom.com



15 de julio de 2015

Hon. Marcelo Trujillo Panisse  
Alcalde, Municipio Autónomo de Humacao  
PO Box 178  
Humacao, Puerto Rico 00792

Referencia: Propiedad y Solar  
Carretera PR-925 Jardines de Diversilandia #15  
Bo. Pasto Viejo, Humacao, PR

Estimado Sr. Trujillo Panisse:

A tenor con la solicitud de servicios profesionales, adjunto el informe de valoración de la propiedad y solar localizado en el Barrio Pasto Viejo de Humacao, PR.

La propiedad sujeto de esta valoración es un predio de terreno con cabida de 1,991.2719 metros cuadrados con una estructura de una planta. El uso de ésta valoración es desarrollar una opinión del valor en el mercado de la propiedad según descrita en éste informe ya que el Municipio de Humacao interesa la información para un proyecto futuro.

Este reporte es un informe de valoración (*Appraisal Report*) e indica mi opinión sobre el valor en el mercado de la propiedad, según definido, sujeto a las presunciones y condiciones limitantes incluidas en el informe. El informe describe la información significativa sobre la valoración realizada.

Una vez inspeccionada la propiedad que se describe en éste informe y su área de mercado así como también realizado investigaciones adicionales en los registros públicos, es mi opinión que a la fecha de efectividad de 22 de junio de 2015 el *Valor en el Mercado* de la propiedad en derecho de pleno dominio es:

\$100,000  
Cien mil dólares

El informe incluye la información recopilada y el resultado de la investigación realizada. Estoy a su disposición para aclarar cualquier duda que pudiera tener.

Atentamente,



Rafael A. Rodríguez Rivera  
Tasador

Licencia Número 777EPA, 277CG

## TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN DE DATOS SOBRESALIENTES Y CONCLUSIONES.....	5
CONDICIONES CONTINGENTES Y LIMITANTES.....	6
ALCANCE DE LA VALORACION .....	7
Cliente.....	7
Usuarios de la valoración.....	7
Uso de la valoración .....	7
Opción escogida para el informe .....	7
Tipo y definición de valor .....	7
Fecha de efectividad.....	8
Fecha del informe .....	8
Derecho de la propiedad a valorarse.....	8
Condiciones hipotéticas .....	8
Presunciones extraordinarias.....	8
Mejor y más provechoso uso .....	8
Análisis .....	10
Provisión sobre Competencia .....	11
Definiciones .....	12
ECONOMIA DE PUERTO RICO.....	13
Indicadores económicos .....	13
Población y tendencias económicas .....	15
ANALISIS DEL AREA DE MERCADO .....	16
Puerto Rico .....	16

---

Municipio de Humacao .....	17
<b>CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD .....</b>	<b>20</b>
Dueño de la propiedad.....	20
Datos legales .....	20
Historial del título.....	20
Contrato de venta, opciones y listados.....	20
Cabida .....	20
Acceso .....	20
Frente a la carretera .....	21
Forma .....	21
Drenaje .....	21
Servicios y facilidades.....	21
Número catastral.....	21
Zonificación.....	22
Impacto ambiental.....	22
Topografía .....	23
Inundabilidad.....	23
Suelos y subsuelos .....	24
Localización .....	24
Uso actual.....	24
Descripción de las mejoras .....	25
Fotos de la propiedad .....	27
Croquis y cómputos de área .....	28
Mejor y más provechoso uso .....	29

---

ENFOQUES DE VALORACION .....	30
Enfoque de Costos .....	31
TERRENO COMPARABLE #1 .....	32
TERRENO COMPARABLE #2 .....	33
TERRENO COMPARABLE #3 .....	34
ANÁLISIS DE VENTAS DE TERRENOS .....	35
MAPA DE LOCALIZACIÓN VENTAS COMPARABLES .....	36
Tiempo de exposición .....	36
TABLA DE AJUSTES DE TERRENOS .....	37
Tiempo de exposición .....	41
Enfoque de Comparación Directa .....	41
Enfoque de Ingresos .....	42
RECONCILIACION Y CONCLUSION DE VALOR FINAL .....	42
CALIFICACION DEL TASADOR .....	43

### CERTIFICACIÓN DEL TASADOR

Yo, Rafael A. Rodríguez Rivera, certifico que a mi mejor entender y creencia:

1. Estas declaraciones son ciertas y la información que sostiene las opiniones aquí expresadas está correcta.
2. Los análisis incluidos, las opiniones, y conclusiones están limitadas solamente por las presunciones y condiciones limitantes reportadas, y que son de mi personal opinión, conclusión, y análisis profesional no parcializado.
3. Dicha tasación se hizo en conformidad con las leyes del Estado Libre Asociado, reglamentos, normas y procedimientos aplicables a tasaciones de Derecho de Propiedad y ninguna porción del valor asignado a dicha propiedad consiste de objetos no compensables dentro de las leyes del Estado Libre Asociado.
4. El hecho de ser contratado por el Cliente para hacer esta tasación no está en forma alguna vinculado o sujeto a la cuantía de la valoración.
5. No tengo interés personal directo, indirecto, presente o al futuro en dicha propiedad ni ningún beneficio de adquisición.
6. No he revelado ningún descubrimiento ni resultado de dicha tasación a ninguna persona que no sea el Cliente o algún funcionario autorizado del Cliente que esté propiamente acreditado para saber dichos descubrimientos y resultados. Además, que no haré hasta ser autorizado por dichos funcionarios cuando me sea requerido por el debido procedimiento de ley, o cuando sea revelado de esta obligación por haber testificado públicamente de estos descubrimientos y resultados.
7. Mi compensación por completar esta asignación no es contingente en desarrollar o reportar un valor predeterminado o una tendencia de valor que favorezca la causa del Cliente, la cantidad de la opinión de valor, el obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente directamente relacionado a la intención de uso de esta valoración.
8. Los análisis reportados, las opiniones, y conclusiones fueron desarrolladas, y éste informe fue preparado, en conformidad con el *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*.
9. Yo inspeccioné personalmente la propiedad que se evaluó en éste informe.
10. Ningún ayudante me proveyó asistencia significativa sobre valoración de propiedades de bienes raíces para preparar éste informe.
11. Yo no he realizado servicios como tasador, o en alguna otra capacidad, relacionados a la propiedad sujeto en los últimos tres años previos a la contratación para realizar esta valoración.



Rafael A. Rodríguez Rivera  
Tasador, Licencia #777EPA, 277CG

## RESUMEN DE DATOS SOBRESALIENTES Y CONCLUSIONES

**LOCALIZACION:** Jardines de Diversilandia #15  
Carretera PR-925  
Barrio Pasto Viejo  
Humacao, PR

**NÚMERO DE CATRASTO:** 281-044-639-02-000

**PROPIETARIO:** Diversilandia, Inc. representado por  
Wilfredo Molina Peña

**CABIDA:** 1,991.2719 mc

**ESTRUCTURA:** Estructura de una planta

**ZONIFICACION:** Residencial Intermedio (R-3)

**ACCESO:** Carretera PR-925

**INUNDABILIDAD:** Área No Inundable (Zona X)

**DERECHOS:** Pleno dominio

**USO ACTUAL:** Vacante

### MEJOR Y MÁS PROVECHOSO USO:

El mejor y más provechoso uso como vacante sería un uso residencial. Debido a su localización en un distrito residencial, se entiende que este es el mejor y más provechoso uso como vacante según el análisis realizado. La estructura está en condición adecuada así que aporta valor a la propiedad.

### USO DE LA VALORACION

La información provista en éste informe se utilizará para asistir al Municipio Autónomo de Humacao en conocer el valor en el mercado de la propiedad sujeto.

**ENFOQUE DE VALORACION:** Enfoque de Costos  
**OPINIÓN VALOR FINAL** \$100,000  
**FECHA DE EFECTIVIDAD:** 22 de junio de 2015  
**FECHA DEL INFORME:** 15 de julio de 2015

## CONDICIONES CONTINGENTES Y LIMITANTES

1. El tasador no asume responsabilidad por asuntos de naturaleza legal que afectan la propiedad evaluada en éste informe; tampoco se rinde una opinión sobre el título de la propiedad el cuál se presume está en orden según los libros del Registro de la Propiedad.
2. La descripción legal usada en el informe se presume está correcta. El tasador no ha realizado una mensura del terreno y no asume responsabilidad por asuntos relacionados a medidas y colindancias. Los planos incluidos en éste informe son con el único propósito de ilustrar al lector sobre las características de la propiedad. Se presume que la propiedad cumple con todos los reglamentos de zonificación y restricciones de uso; que tiene todas las licencias, consentimientos, y aprobaciones de las autoridades pertinentes o pueden ser obtenidas.
3. La distribución de la valoración total entre terreno y mejoras que se presenta en éste informe, si alguna, aplica únicamente bajo el concepto de mejor y más provechoso uso que se describió para la propiedad. Los desgloses de valores para terrenos y mejoras no se deben usar en conjunto con otros análisis de valoración y serían inválidos si se utilizan de ésta forma. Se presume que la utilización del terreno y las mejoras es dentro de los límites de la línea de propiedad del solar según descrita y que no hay invasiones a solares contiguos.
4. Se presume que no hay vicios ocultos u otras condiciones en la propiedad, subsuelo, o estructuras que pudieran afectar el valor de la propiedad. El tasador no asume responsabilidad por éstas condiciones o por estudios de ingeniería que se requieran para evaluar éstas condiciones. El tasador no está obligado a dar testimonio o aparecer en corte por el hecho de haber realizado ésta valoración, a menos que se hubiesen acordados arreglos previos.
5. La información, estimados, y opiniones provistas al tasador y que se incluyen en éste informe fueron obtenidas de fuentes que se consideran confiables y se presume son correctas. Sin embargo, el tasador no asume responsabilidad por la precisión de la información provista por éstas fuentes de información.
6. El contenido del informe, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes, o copia del mismo se debe usar únicamente por el cliente o los usuarios identificados. El uso por consultores, organizaciones profesionales e instituciones financieras debe ser autorizado por el tasador, por escrito, y por arreglo previo. El contenido del informe no se debe divulgar al público por ninguna persona si no ha obtenido autorización escrita del tasador.
7. La opinión de valor está basada en la presunción que la propiedad no está afectada por existencia de substancias peligrosas o detrimientales al ambiente o la salud de las personas. El tasador no realizó ningún estudio ambiental dado que no fue requerido. Tampoco se notó ninguna situación adversa en la propiedad.

## ALCANCE DE LA VALORACION

### Cliente

El cliente de esta valoración es el Municipio Autónomo de Humacao ya que el Sr. Luis R. Santiago Torres, Secretario Municipal, solicitó la valoración de la propiedad en representación del Municipio Autónomo de Humacao.

### Usuarios de la valoración

Los usuarios de éste informe de valoración son el Municipio Autónomo de Humacao y las entidades del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que tienen inherencia en las transacciones relacionadas a la propiedad.

### Uso de la valoración

La información provista en éste informe se utilizará para asistir al Municipio Autónomo de Humacao en conocer el valor en el mercado de la propiedad sujeto en torno a un futuro proyecto.

### Opción escogida para el informe

El tasador escogió utilizar la opción de un informe de valoración (*Appraisal Report*) para describir los resultados del análisis realizado. Esta opción de informe permite comunicar adecuadamente la información significativa sobre la valoración realizada.

### Tipo y definición de valor

El tipo de valor a determinarse en esta valoración es valor en el mercado. Esto se hace como medida para establecer los parámetros de la negociación por el uso del espacio para local. Según el libro "*The Appraisal of Real Estate, 14th Edition, Appraisal Institute*", la definición comúnmente usada por las agencias que regulan transacciones con garantía federal en los Estados Unidos es:

**VALOR EN EL MERCADO** - El precio más probable que una propiedad debería producir si se colocara a la venta en un mercado competitivo y abierto bajo todas las condiciones requeridas para una venta justa, el comprador y el vendedor actuando prudentemente, con conocimientos y presumiendo que el precio no es afectado por estímulos ajenos a la venta.

Implícito en ésta definición está el que la venta concluye en una fecha específica y se completa el traspaso del título del vendedor hacia el comprador bajo las condiciones de:

1. Ambas partes están bien informadas o asesoradas, y cada una actúa en lo que considera sus mejores intereses.
2. Se provee un tiempo razonable para mercadear la propiedad.



3. El pago de la venta se hace en efectivo (\$US) o su equivalencia. Si hubiera financiamiento el mismo se realiza bajo términos generalmente disponibles en la comunidad, en una fecha específica y para una propiedad típica de esa comunidad.
4. El precio representa consideraciones normales para la propiedad vendida sin ser afectada por financiamiento especial o creativo otorgado por cualquiera relacionado a la venta.

#### Fecha de efectividad

La valoración se hace con efectividad a la fecha de 22 de junio de 2015, que fue el día en que el tasador inspeccionó la propiedad. Esta información establece la fecha de la conclusión de valor para la propiedad sujeto.

#### Fecha del informe

El informe de valoración tiene fecha de 15 de julio de 2015. Esta información indica que la perspectiva del tasador relacionado al mercado y a la propiedad a la fecha de efectividad de la valoración es a la fecha corriente. No es prospectiva ni retrospectiva.

#### Derecho de la propiedad a valorarse

La valoración de la propiedad descrita en éste informe es realizada con el propósito de dar una opinión del Valor en el Mercado en Derecho de Pleno Dominio (*fee simple*) después de considerar todos los derechos reales existentes al momento de la fecha de efectividad.

#### Condiciones hipotéticas

Una condición hipotética es considerar algún asunto que es contrario a lo que existe en la realidad pero se considera de esa forma para propósito de realizar el análisis de valoración. El uso de una condición hipotética podría afectar los resultados del análisis. En esta valoración no fue necesario el uso de una condición hipotética porque no hay ninguna situación que lo requiera.

#### Presunciones extraordinarias

Una presunción extraordinaria es una que está directamente relacionada a una asignación específica, la cual, si se encuentra que es falsa, pudiera alterar la opinión o conclusión del tasador. En esta valoración no fue necesario el uso de una presunción extraordinaria porque no hay ninguna situación que lo requiera.

#### Mejor y más provechoso uso

Las propiedades de bienes raíces se valorizan en términos del mejor y más provechoso uso. Por lo tanto, es de suma importancia el estimado que se utilice para definir el mejor y más provechoso uso. Para determinar el mejor y más provechoso uso, el tasador considera los siguientes puntos:

1. Uso permisible (Legal) – Se determinan los usos que están permitidos bajo la zonificación actual y otras regulaciones, controles, o estipulaciones en las escrituras.
2. Uso posible (Físico) – Qué usos son físicamente posibles en el solar o según las mejoras hechas a la propiedad.
3. Uso adecuado (Apropiado) – Cuál es el uso más apropiado en base a las características que refleja el mercado, área de mercado, y el análisis de la propiedad.
4. Mejor y más provechoso – De todos los usos apropiados, cuál provee el valor más alto o mejor rendimiento para la propiedad.

La historia del desarrollo del área de mercado y sus áreas limítrofes es sumamente importante para determinar el mejor y más provechoso uso. Estos indican las condiciones que pueden afectar el valor de la propiedad. Las tendencias económicas del área de mercado y los patrones de uso de los solares, unido a los enlaces que la propiedad tiene con centros de actividad, deben ser consideradas y reflejar que apoyan el uso que se determine más provechoso. La valoración de cualquier propiedad se debe desarrollar siguiendo la teoría de mejor y más provechoso uso. En éste informe el tasador incluye información relevante para éste análisis. El tasador analizó transacciones recientes en el área las cuales envuelven diferentes propiedades.

Mejor y más provechoso uso como vacante

Entre todos los usos razonables y alternos, es el uso que rinde el valor más alto presente del terreno, después de haber realizado los pagos relacionados a labor, capital y coordinación. El uso de una propiedad basada en la presunción que el terreno está vacante o se puede hacer vacante demoliendo cualquier mejora. La historia del desarrollo del área de mercado y sus áreas limítrofes es sumamente importante para determinar el mejor y más provechoso uso. Estos indican las condiciones que pueden afectar el valor de la propiedad. Las tendencias económicas del área de mercado y los patrones de uso de los solares, unido a los enlaces que la propiedad tiene con centros de actividad, deben ser consideradas y reflejar que apoyan el uso que se determine más provechoso.

Mejor y más provechoso uso como mejorada

El uso que se le debería dar a una propiedad según existe. Unas mejoras existentes deberían ser renovadas o retenidas según están si continúan contribuyendo al valor total en el mercado de la propiedad, o hasta que el rendimiento de unas nuevas mejoras pudiera sobrepasar el costo de demoler las mejoras existentes y construir nuevas. En la determinación del mejor y más provechoso uso de la propiedad se toma en consideración las mejoras existentes.

## Análisis

La descripción del análisis realizado por el tasador incluye datos sobre el alcance del trabajo realizado para completar la asignación de tasación. La descripción del alcance del trabajo es un requisito de *USPAP* bajo el *Standards Rule 1-2h*, efectivo el 1 de julio de 2006.

El enfoque de valoración se realiza como un todo. Se considera que la propiedad es una sola unidad integral en un uso óptimo económico, común e inseparable. Se toman todas las partes reales y físicas de la propiedad sujeto y se concluye con una opinión del valor en el mercado.

Para éste análisis, el tasador solicitó al cliente y revisó información pertinente relacionada a la propiedad. Evaluó información pública disponible y reunió información de campo pertinente que es fundamental para la valoración de la propiedad. Se analizó el área de mercado y el vecindario de la propiedad sujeto. Se revisaron los mapas de localización, calificación, catastro, inundabilidad y topográficos relacionados a la propiedad sujeto para determinar las características importantes que se consideran en la valoración. Para determinar si la propiedad es afectada por servidumbres, invasiones, contratos y otros aspectos legales o físicos que pudieran ser significativos en la determinación de valor se evaluó la descripción legal de la propiedad según el Registro de la Propiedad, titularidad, colindancias y la existencia o no de algún otro documento legal relacionado a la propiedad.

Se consideraron los tres enfoques clásicos de valoración (Costos, Comparación Directa e Ingresos). Cada uno de los tres métodos y su relación general con el mercado se describen en el informe. Se incluyó la determinación de Tiempo de Exposición para apoyar la opinión de valor en el mercado. Se realizó una reconciliación considerando los enfoques utilizados en el proceso de tasación para establecer una opinión del valor de la propiedad. El análisis, la información obtenida, y los métodos utilizados en ésta valoración son los necesarios para éste tipo de valoración.

El informe preparado para esta valoración es tipo informe de valoración (*Appraisal Report*) en conformidad con *USPAP Standards Rule 2-2(a)*. Esta regla define el contenido de un informe de valoración. Se describen los enfoques de valoración utilizados y revelan los datos significativos recopilados del área de mercado. Se analizan las tendencias observadas en el mercado de bienes raíces fundamentadas en los factores principales que afectan la economía del área de mercado, la oferta y la demanda. Esto se consigue recopilando la data general que consiste en información relacionada a los principios, fuerzas y factores que son significativas en la determinación de valor. Esta información incluye tendencias regionales y locales así como fuerzas sociales, económicas, gubernamentales y ambientales. Esta data general es útil para evaluar las tendencias del mercado. Se consideró también la data específica relacionada a la

propiedad sujeto. La data específica incluye una descripción detallada del terreno y las mejoras en la propiedad, titularidad, uso actual, zonificación y contribuciones sobre la propiedad. Se reúne también información sobre ventas comparables de terrenos y propiedades con mejoras, alquileres, listados y disponibilidad de financiamiento según aplique para el análisis a realizar.

La información para éste análisis fue obtenida del Municipio Autónomo de Humacao, Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), Registro de la Propiedad, datos de los archivos de la oficina del tasador, sistemas de ventas comparables como *Puerto Rico Comparable Sales Data System (CSDS)*, *Tasamax*, *PuertoRicoe.com*, sistemas de mapas y fotos aéreas *Google Earth*, mapas de inundabilidad de la *Federal Emergency Management Agency (FEMA)*, mapas topográficos preparados por el *United States Geological Services (USGS)* y personas conocedoras del mercado de bienes raíces para este tipo de propiedad y su área de mercado.

El tasador inspeccionó la propiedad sujeto de esta valoración y recopiló la información del mercado. La razón primordial de la inspección de la propiedad es para obtener información relacionada a las características físicas de la propiedad que son relevantes a la determinación de valor. La inspección incluyó la visita a la propiedad, observación desde la calle, caminar el solar y observar las mejoras en el exterior e interior. Se tomaron fotos de la propiedad para documentar los detalles observados. Para observar la forma y colindancias del solar se usaron como referencia el mapa de catastro del CRIM. Se observó el suelo y la topografía del solar y se usó como referencia el mapa topográfico preparado por el USGS para el sector. El grado de la inspección realizada es adecuado para describir las características físicas relevantes para el análisis de valoración.

En esta valoración el tasador consideró la propiedad inmueble únicamente. No se incluye propiedad personal o de negocios como parte de la conclusión de valor. Se observa que la propiedad no está afectada por intereses parciales o fraccionados, segmentación física ni titularidad compartida. La propiedad se valora "como está y donde está".

#### Provisión sobre Competencia

Según establecido por *USPAP*, antes de que el tasador acepte una asignación de trabajo o llegue a algún acuerdo para realizar una asignación de trabajo, debe identificar adecuadamente el problema a analizar y tener el conocimiento y experiencia necesarios para completar el trabajo en una forma competente. De no ser así, debe informar al cliente sobre la falta de conocimiento o experiencia antes de aceptar la asignación de trabajo, tomar los pasos necesarios o apropiados para completar la asignación de trabajo competentemente y describir la falta de conocimiento o experiencia y los pasos que va a tomar para completar el trabajo en una forma competente.

En cumplimiento con *USPAP*, el tasador Rafael A. Rodríguez Rivera es quien realiza el análisis para proveer una opinión de valor ya que tiene la educación, conocimientos y experiencia necesarios para completar la asignación de trabajo en una forma competente. El tasador Rodríguez Rivera es Evaluador Profesional de Bienes raíces (Licencia 777EPA), tiene la Certificación General aprobada por el *Appraiser Qualification Board (277CG)*, es Miembro Titular del Instituto de Evaluadores de PR (MIE337) y está en cumplimiento con los requerimientos de educación continua para tasadores. En su práctica profesional ha completado numerosas tasaciones de propiedades con diferentes usos para entidades gubernamentales y privadas.

### Definiciones

Se incluyen las siguientes definiciones de los términos técnicos incluidos en éste informe para ayudar al lector a entender el análisis realizado.

**DERECHO DE PLENO DOMINIO** – Es la posesión absoluta sin restricciones por ningún otro interés o derecho, sujeto únicamente a las limitaciones impuestas por el poder del gobierno como impuestos, expropiación, o poder del Estado.

**TIEMPO DE EXPOSICION** – El periodo de tiempo estimado que la propiedad sujeto de la valoración hubiese sido ofrecida a la venta en el mercado abierto antes de la consumación de una venta hipotética a valor en el mercado a la fecha de efectividad de la valoración. Es una estimación retrospectiva sobre la base de un análisis del pasado suponiendo una economía competitiva y un mercado abierto. Se presume que siempre se produce antes de la fecha efectiva de la valoración. El concepto de exposición razonable requiere que sea adecuado, suficiente y razonable de tiempo y esfuerzo.

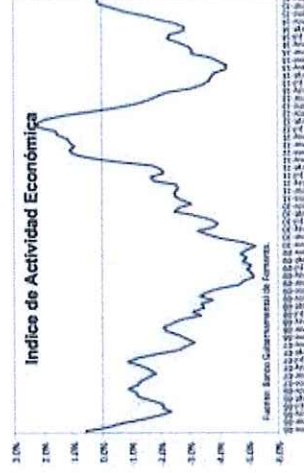
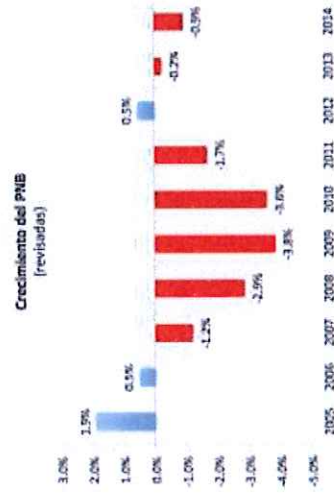
**ÁREA DE MERCADO** – La delimitación geográfica o por localización del mercado de bienes raíces para una categoría específica en la cual propiedades similares y alternativas compiten efectivamente con la propiedad sujeto en la mente de compradores potenciales y probables así como de los usuarios.

**VECINDARIO** – Un grupo de terrenos con usos complementarios; una agrupación congruente de habitantes, edificios o negocios y empresas.

## ECONOMIA DE PUERTO RICO

### Indicadores económicos

La economía se contrajo 0.9% en el año fiscal 2014 según informado por la Junta de Planificación (JP) en el Apéndice Estadístico del Informe Económico al Gobernador. La JP ha revisado a la baja los datos de crecimiento de los últimos tres años fiscales. Para el año fiscal 2012 la economía creció 0.5% (el único resultado positivo en seis años) frente a un 0.9% anunciado previamente. Para el 2013, en vez de un alza de 0.3%, se revisó a una caída de 0.2%. El Producto Nacional Bruto se redujo 0.9% en el año fiscal 2014, arrastrado por caídas en los gastos de consumo personal (-2.6%) y la inversión (-4.0%). Los gastos de consumo personal se redujeron en el año fiscal 2014 por primera vez en cinco años. En el 2009, los gastos de consumo personal habían experimentado un contracción de 2.9% –similar a la del 2014– pero en esa ocasión la economía se redujo 3.8%. La disminución en los gastos de consumo en artículos duraderos fue de 4.9% y de 3.8% en no duraderos. Los gastos de consumo del Gobierno crecieron 6.4%, el mayor aumento en al menos una década. La inversión disminuyó 4.0%, la segunda caída consecutiva. La inversión en construcción se mantuvo 12.9% por debajo de la del año fiscal anterior, que ya había caído 9.4%. La inversión en construcción es prácticamente la mitad de lo que era hace siete años.



El Índice de Actividad Económica (IAE) que elabora el Banco Gubernamental de Fomento (BGF) experimentó en mayo un alza de 0.2% cuando se compara con el mismo mes del año pasado. Es el segundo aumento interanual desde diciembre de 2012. Cuando se compara con el mes de abril, el IAE disminuyó 0.1%. En mayo, el IAE se situó en 128.1. En el primer trimestre el IAE creció 1.0%, el primer aumento desde 2012. Entre julio de 2014 y mayo de 2015 el IAE mostró una reducción de 1.6%. El empleo asalariado no agrícola se mantuvo en mayo sin cambios con respecto al año pasado; el consumo de gasolina disminuyó 2.0% y las ventas de cemento estuvieron 6.0% por debajo de las del mes de mayo del año pasado. Por otro lado, la generación de electricidad aumentó 1.0% en mayo.



# PUERTO RICO

## COMPENDIO DE DATOS

BANCO GUBERNAMENTAL DE FOMENTO PARA PUERTO RICO • DIVISIÓN DE ANÁLISIS ECONÓMICO  
A DICIEMBRE DE 2014

### GEOGRAFÍA

**Localización:** El Caribe, entre el Mar Caribe y el Océano Atlántico, al este de la República Dominicana  
**Coordenadas geográficas:** 18 15 N, 66 30 O  
**Referencia en mapas:** Centro América y el Caribe  
**Área total:** 13,790 km<sup>2</sup> (5,324 millas cuadradas)  
**Línea costera:** 301 km (311 millas)  
**Clima:** Tropical marino, templado, con muy poca variación en la temperatura entre estaciones  
**Topografía:** mejormente montañoso, con una planicie costera al norte, montañas que se proyectan al mar en la costa oeste y playas en casi todas las áreas costeras.  
**Elevaciones estanas:** elevación mínima: Mar Caribe 0 m elevación máxima: Cerro de Punta 1,338 m

### GENTE

**Población:** 3,520,397 (1 de julio de 2014 est.)  
**Estructura de edades:** 0-14 años: 18.1% (hombres 335,142; mujeres 319,765) (2014 est.) (15-54 años: 65.0% (hombres 1,231,544; mujeres 1,222,038) (2014 est.) (55 años o más: 17.0% (hombres 265,674; mujeres 348,334) (2014 est.)  
**Edad mediana:** total: 38.7 años (2014 est.)  
hombres: 36.9 años  
mujeres: 40.5 años  
**Crecimiento poblacional:** -0.65% (2014 est.)  
**Tasa de natalidad:** 10.9 nacimientos/1,000 personas (2014 est.)  
**Tasa de mortalidad:** 6.51 muertes/1,000 personas (2014 est.)  
**Tasa de inmigración neta:** -8.93 inmigrantes/1,000 personas (2014 est.)  
**Preparación de sexes:** al pasar 1.02 hombres/mujeres (2014 est.)  
menor de 15 años: 1.05 hombres/mujeres  
15-54 años: 0.92 hombres/mujeres  
65 años o más: 0.77 hombres/mujeres  
**población total:** 0.92 hombres/mujeres (2014 est.)  
**Tasa de mortalidad infantil:**  
total: 7.73 muertes/1,000 nacimientos vivos (2014 est.)  
hombres: 6.53 muertes/1,000 nacimientos vivos  
mujeres: 6.91 muertes/1,000 nacimientos vivos  
**Esperativa de vida:**  
población total: 79.09 años (2014 est.)  
hombres: 75.46 años  
mujeres: 82.6 años  
**Tasa de fertilidad total:** 1.54 niños nacidos/mujer (2014 est.)  
**Nacionalidad:** nombre: puertorriqueña (Ciudadanos Americanos) adjetivo: puertorriqueño(a)  
**Grupos étnicos:** blanco 75.8%, negro 12.4%, mestizaje 3.3%, otros 8.5% (2010)  
**Religiones:** Católica Romana 85%, Protestantes y otros 15%  
**Lenguas:** Español, Inglés  
**Tasa de alfabetización:** definición: de 15 años o más que sepan leer y escribir  
población total: 93.3%  
hombres: 93.7%  
mujeres: 90.9% (2011 est.)

### ECONOMÍA

**PIB:** \$70,700 millones (2013)  
**PIB - tasa de crecimiento real:** 0.3% (2013)  
**PIB per cápita:** \$19,428 (2013)  
**PIB:** \$103,100 millones (2013)  
**PIB per cápita:** \$28,325 (2013)  
**PIB - composición por sector:**  
Manufactura 45.5%  
Finanzas, seguros y bienes raíces 20.4%  
Servicios 12.6%  
Gobierno 8.0%  
Comercio 7.7%  
Transportación y otros servicios 2.6%  
públicos 1.3%  
Construcción y minería 1.3%  
Agricultura 0.7%  
**Familias bajo el nivel de pobreza:** 41.2% (2013)  
**Tasa de inflación:**  
cambio en el deflactor del PIB: 2.6% (2013)  
cambio en el índice de precios al consumidor: 0.9% (2014)  
**Fuerza laboral:** 1.2 millones (2014)  
**Fuerza laboral - por ocupación:** (2014)  
Servicios 34.2%  
Comercio 23.2%  
Gobierno 20.6%  
Manufactura 8.6%  
Transportación y otros servicios 4.3%  
Construcción y minería 4.2%  
Finanzas, seguros y bienes raíces 3.1%  
Agricultura 1.7%  
**Tasa de desempleo:** 14.3% (2014)  
**Presupuesto consolidado:** ingresos: \$29,600 millones (2014) gastos: \$38,600 millones (2014) gastos: \$9,800 millones (2014)  
**Industria:** farmacéutica, electrónica, alimentos  
**Electricidad - producción:** 21,400 millones de kWh (2014)  
**Electricidad - consumo:** 17,600 millones de kWh (2014)  
**Crédito - consumo:** 128,910 Millón (2013 est.)  
**Gas natural - consumo:** 2,139,027 km<sup>3</sup> (2013)  
**Agricultura - productos:** café, piñas, plátanos, guineos, vainas, plantas ornamentales, ganado y productos derivados, pollos (2012)  
**Exportaciones - productos:** farmacéuticos, químicos, equipo médico, alimentos, computadores, electrónicos y equipo eléctrico  
**Exportaciones - socios principales:** EE.UU. 71.6%, Bélgica 4.3%, Países Bajos 3.0%, Italia 2.8% y Reino Unido 2.4% (2013)  
**Importaciones - productos:** farmacéuticos, químicos, productos derivados de petróleo, alimentos, productos de computadores y electrónicos, vehículos de motor, maquinaria  
**Importaciones - socios principales:** EE.UU. 45.4%, Irlanda 15.1%, Singapur 6.6%, Japón 4.2% y Brasil 2.7% (2013)  
**Divisa:** Dólar americano  
**Código de divisa:** USD  
**Año fiscal:** 1 de julio al 30 de junio

### GOBIERNO

**Nombre oficial:** Forma larga convencional: Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
Forma corta convencional: Puerto Rico  
**Tipo de gobierno:** estado libre asociado con los Estados Unidos de América  
**Capital:** San Juan  
**Sistema judicial:** basado en el derecho civil y operando dentro del marco jurídico federal de los Estados Unidos de América  
**Sufragio:** 18 años; universal; los habitantes nativos de Puerto Rico son ciudadanos americanos pero no votan en las elecciones presidenciales de EE.UU.  
**Jefe de Estado:** Presidente Barack H. Obama  
**Gobernador:** Alejandro García Padilla (desde el 2 de enero de 2013)  
**Rama Legislativa:** Asamblea Legislativa bicameral que está compuesta de un Senado (27 puestos, los miembros son elegidos por voto directo del pueblo por un término de cuatro años) y una Cámara de Representantes (51 puestos, los miembros son elegidos por voto directo del pueblo por un término de cuatro años).  
**Rama Judicial:** Tribunal Supremo; Tribunal de Apelaciones; Tribunal de Primera Instancia compuesto por dos secciones: un Tribunal Superior y un Tribunal Municipal. Los jueces para todos los puestos son designados por el Gobernador y requieren confirmación del Senado.  
**Participación en organismos internacionales:** Caricom (observador), Interpol (subrogado), IOC, UNWTO (observador), OPU  
**TRANSPORTACIÓN**  
**Carreteras:** total: 27,975.1 km (17,382.5 millas)  
parlamentarias: 27,625.6 km (17,290.0 millas)  
Sin pavimentar: 143.6 km (89.9 millas) (2013)  
**Puentes:** 12  
**Aeropuertos:** 10  
**FUENTES:**  
Negociado del Censo Federal  
Informe Económico al Gobernador 2013  
Junta de Planificación de Puerto Rico  
Oficina de Gerencia y Presupuesto  
The World Factbook 2013-2014  
Agencia Central de Inteligencia, Washington, DC  
Estadísticas de Comercio Exterior 2013  
Junta de Planificación de Puerto Rico  
Autoridad de Carreteras y Transportación  
Autoridad de las Puertas

PO Box 52801 • San Juan, Puerto Rico 00940-2801 • (787) 728-9200 • Fax (787) 268-5196 • www.gdbprt.com

## Población y tendencias económicas

La población estimada de Puerto Rico ronda los 3.5 millones de personas, de acuerdo con los resultados del censo más reciente publicado por el United States Census Bureau. Estas estadísticas hacen referencia al 1 de julio de 2014 e incluyen los componentes de cambio poblacional anual desde el mismo día en 2010, que sustentan el estimado de la población desde comienzos de la década. De esta forma, el estudio demuestra que al 1 de julio de 2014 el número de habitantes en la Isla es 3,548,397. En un resumen del censo, realizado por el Instituto de Estadísticas de Puerto Rico, la entidad detalló que la población del País llegó a su cima hace exactamente 10 años, cuando alcanzó los 3.8 millones de personas al 1 de julio de 2004. Asimismo, detalló que en estos 10 años, la población se redujo 7.3% en total. Esto se traduce en aproximadamente 0.8% cada año en promedio (tasa anualizada).

El Departamento del Trabajo publicó el índice general de precios al consumidor (IPC) para el mes de marzo 2015. Este registró una cifra de 115.594, un aumento de 0.6% comparado a febrero 2015 y un alza de 1.2% comparado a marzo 2014. Los siguientes grupos principales reflejaron baja en sus índices: Transportación, 5.0%; Alojamiento, 2.1%; Otros Artículos y Servicios, 1.3%; Ropa 0.9% y Entretenimiento, 0.3%. Los grupos que mostraron un aumento en su índice son los siguientes: Cuidado Médico, 3.6%; Alimentos y Bebidas, 1.8 % y; Educación y Comunicación, 1.5%.

La Junta de Planificación de PR (JP) informó que la economía se contrajo 0.9% en el año fiscal 2014. La JP ha revisado a la baja los datos de crecimiento de los últimos tres años fiscales. Para el año fiscal 2012 la economía creció 0.5% (el único resultado positivo en seis años) frente a un 0.9% anunciado previamente. Para el 2013, en vez de un alza de 0.3%, se revisó a una caída de 0.2%. El Producto Nacional Bruto se redujo 0.9% en el año fiscal 2014, arrastrado por caídas en los gastos de consumo personal (-2.6%) y la inversión (-4.0%). Los gastos de consumo personal se redujeron en el año fiscal 2014 por primera vez en cinco años. En el 2009, los gastos de consumo personal habían experimentado un contracción de 2.9% –similar a la del 2014– pero en esa ocasión la economía se redujo 3.8%. La disminución en los gastos de consumo en artículos duraderos fue de 4.9% y de 3.8% en no duraderos. Los gastos de consumo del Gobierno crecieron 6.4%, el mayor aumento en al menos una década. La inversión disminuyó 4.0%, la segunda caída consecutiva. La inversión en construcción se mantuvo 12.9% por debajo de la del año fiscal anterior, que ya había caído 9.4%. La inversión en construcción es prácticamente la mitad de lo que era hace siete años.



## ANÁLISIS DEL ÁREA DE MERCADO

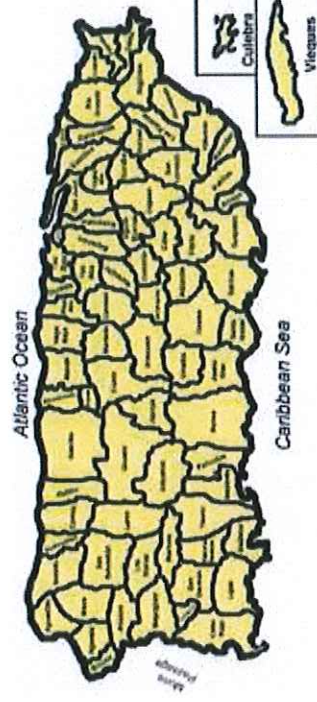
En ésta sección se incluye un resumen de las tendencias relevantes que proveen información sobre el área de mercado de la propiedad sujeto para proveerle al lector datos que le ayuden a entender el análisis de valoración realizado. Se provee un estudio de las condiciones del mercado para la propiedad sujeto. Según el libro titulado *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, cuarta edición, publicado por el *Appraisal Institute*, define análisis de mercado como la identificación y el estudio del mercado de un bien o servicio en particular. Este análisis apoya la determinación del mejor y más provechoso uso de la propiedad y permite identificar datos pertinentes para desarrollar los enfoques de valor.

La propiedad sujeto está localizada en suelo urbano de Humacao. La misma está en un área de terrenos con diferentes calificaciones cuyas características principales son la localización, accesos y cabida. El tasador definió el área de mercado basado en estas características. Las colindancias del área de mercado se definen en éste informe: al Norte con la Carretera PR-31; al Sur con la Carretera PR-906; al Este con la Carretera PR-3; y al Oeste con la Carretera PR-921. Esta área de mercado tiene un carácter heterogéneo dado los diferentes usos de las propiedades. La misma incluye mayormente el área del municipio de Humacao en la cual hay propiedades similares al sujeto. También estas características se observan en propiedades localizadas en los municipios aledaños. Esto representa que son vecindarios competitivos ya que tienen propiedades con unas características físicas, económicas y sociales similares a la propiedad sujeto.

### Puerto Rico

Puerto Rico es una isla en el Caribe que pertenece a las Antillas Mayores. Su localización está en las coordenadas Latitud 18.15°N y Longitud 66.30°W. Es la menor de las Antillas Mayores, después de Cuba, Hispaniola (que se compone de República Dominicana y Haití) y Jamaica.

La organización político administrativa consiste de 78 municipios: Adjuntas, Aguada, Aguadilla, Aguas Buenas, Aibonito, Añasco, Arecibo, Arroyo, Barceloneta, Barranquitas, Bayamón, Cabo Rojo, Caguas, Camuy, Canóvanas, Carolina, Cataño, Cayey, Ceiba, Ciales, Cidra, Coamo, Comerío, Corozal, Culebra, Dorado, Fajardo, Florida, Guánica, Guayama, Guayanilla, Guaynabo, Gurabo, Hatillo, Hormigueros, Humacao, Isabela, Jayuya, Juana Díaz, Juncos, Lajas, Lares, Las Marías, Las Piedras, Loíza, Luquillo, Manatí, Maricao, Maunabo, Mayagüez, Moca, Morovis, Naguabo, Naranjito, Orocovis, Patillas, Peñuelas, Ponce, Quebradillas, Rincón, Río Grande, Sabana Grande, Salinas, San German, San Juan, San Lorenzo, San Sebastián, Santa Isabel, Toa Alta, Toa Baja, Trujillo Alto, Utuado, Vega Alta, Vega Baja, Vieques, Villalba, Yabucoa, Yauco. Las ciudades principales son San Juan (capital de PR), Guaynabo, Bayamón, Carolina las cuales se conocen como el área metropolitana de San Juan.



### Municipio de Humacao

El Municipio de Humacao está localizado en la costa este, colida con Naguabo por el norte, con Yabucoa por el sur, Las Piedras por el oeste y el Océano Atlántico por el este. Tiene un área superficial d 45 millas cuadradas. La topografía del área corresponde a a región de los Valles Costaneros del Este. La mayor parte del territorio es llano, por debajo de los 100 metros de altura sobre el nivel del mar, lo que lo hace susceptible a inundaciones. Hacia su extremo sudoeste existen elevaciones menores, como el cerro Candelero, y hacia el noroeste hay varios pequeños cerros, entre ellos el Mabú. Humacao se compone de los siguientes barrios: Antón Ruiz, Buena Vista, Candelero Abajo, Candelero Arriba, Cataño, Collores, Pueblo, Mabú, Mambiche, Mariana, Punta Santiago, Río Abajo y Tejas. Humacao se conecta a otros municipios de la isla mayormente por la Carretera PR-30 que transcorre de Humacao a Caguas. De ésta forma, muchos ciudadanos utilizan sus vehículos de motor y los servicios de transportación pública para moverse dentro y fuera de los límites territoriales de Humacao para llegar a su trabajo, hacer compras y gestionar otros servicios. La economía de Humacao ha incrementado su movimiento dado las facilidades de acceso a otras áreas y zonas urbanas.

Según datos públicos provistos por el Municipio Autónomo de Humacao, el desarrollo de Humacao hasta mediados de los años cincuenta se mantuvo concentrado en lo que se conoce como el Pueblo (hoy centro urbano), y principalmente al norte del río. Ya para este período prácticamente todo los solares en el centro urbano tenían mejoras que habían sido renovadas a través de los años o de nueva construcción. No habían prácticamente solares vacantes. En la siguiente década el desarrollo cruza al otro lado del río y se empieza a concentrar en la parte norte hacia el Barrio de Mabú. Entre 1960 y 1970 se produce uno de los crecimientos más importantes, cuando se construye el Colegio Universitario de Humacao. Pero el mayor crecimiento en la Zona Urbana se produce en la década de los 70 (el 45% de las viviendas en la Zona Urbana se construyen en esta década), creciendo hacia los barrios de Mabú y Tejas. La década de los ochenta ha continuado creciendo hacia los barrios de Mabú, Tejas, Mariana y Punta Santiago. Debido a este desparramiento urbano que ha caracterizado el desarrollo de muchos pueblos en Puerto Rico, el centro urbano

de Humacao comenzó a perder población. Esta situación llevó al deterioro del comercio en el centro urbano y al debilitamiento de su desarrollo económico.

#### Vecindario

El vecindario tiene un carácter heterogéneo dado los diferentes usos de los terrenos en el sector. Existe una mezcla balanceada y convergente de propiedades residenciales, comerciales e industriales. El vecindario inmediato está compuesto mayormente de terrenos residenciales. Se conservan algunos terrenos para un uso agrícola o reserva natural. Existen también terrenos con mejoras de estructuras de 2-4 unidades de vivienda, uso mixto e institucional. El comercio cercano está localizado en el Centro Urbano, centros comerciales y a lo largo de las carreteras principales. Está compuesto principalmente por comercio al detal y locales de servicios. El vecindario tiene facilidades y amenidades adecuadas para apoyar el uso residencial, institucional y comercial. Las calles están pavimentadas con asfalto y tienen encintado para desagüe pluvial de aguas de escorrentías. La Autoridad de Energía Eléctrica provee servicio de electricidad y el servicio de agua potable lo provee la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados. La disposición de aguas usadas es por alcantarillado o pozos sépticos privados. El vecindario cuenta con los servicios de recogido de desperdicios sólidos que provee el Municipio de Humacao y con los servicios de seguridad y bomberos provistos por el gobierno estatal.



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
**OFICINA DEL CONTADOR**  
**Municipio de Humacao**  
**INDICADORES SOCIOECONÓMICOS\***

Extensión territorial del Municipio:

44.84 Millas <sup>2</sup>

Posición en extensión #34 / 78

Dirección en Internet de OCPR: <http://www.ocpr.gov.pr>

<b>I. Información General</b>		<b>Unidad</b>	<b>Censo 2000</b>	<b>Censo 2010</b>	<b>Puerto Rico Censo 2010</b>
<b>Población**</b>		Habitantes	59,035	58,466	3,725,789
<b>Densidad poblacional</b>		Habitantes/m <sup>2</sup>	1,317	1,304	1,089
<b>Población menor de 18 años****</b>		Por ciento	34.3	23.7	24.2
<b>Población entre 18 y 65 años****</b>		Por ciento	56.8	61.8	61.2
<b>Población mayor de 65 años****</b>		Por ciento	8.8	14.5	14.6
<b>II. Características de la Población</b>		<b>Unidad</b>	<b>Censo 2000</b>	<b>Censo 2010</b>	<b>Puerto Rico Censo 2010</b>
<b>Ingreso per cápita****</b>		Dólares	\$ 3,955	\$ 9,640	\$ 10,355
<b>Población debajo del nivel de pobreza (Individuos 18 años o más)****</b>		Por ciento	59.0	40.2	34.7
<b>Población 25 años o más graduada de escuela superior o más****</b>		Por ciento	52.6	68.9	67.6
<b>III. Encuesta de Grupo Trabajador (Departamento del Trabajo y Recursos Humanos)</b>		<b>Unidad</b>	<b>Año natural 2011</b>	<b>Año natural 2012</b>	<b>Cambio Porcentual</b>
<b>Grupo trabajador</b>		En miles	19,300	19,000	-1.6
<b>Empleo total</b>		En miles	15,300	15,400	0.7
<b>Desempleo</b>		En miles	4,000	3,500	-12.5
<b>Tasa de desempleo</b>		Por ciento	20.7	18.7	-9.7
<b>IV. Gobierno Municipal</b>		<b>Unidad</b>	<b>Año fiscal 2009-10</b>	<b>Año fiscal 2010-11</b>	<b>Año fiscal 2011-12</b>
<b>Finanzas:</b>					
<b>Ingreso total, según los presupuestos aprobados:</b>		Dólares	\$ 40,546,246	\$ 41,883,860	\$ 43,979,854
<b>Patentes municipales</b>		Dólares	\$ 15,475,000	\$ 15,500,000	\$ 16,888,056
<b>Contribución sobre la propiedad</b>		Dólares	\$ 12,198,899	\$ 12,887,654	\$ 12,689,938
<b>Otros ingresos</b>		Dólares	\$ 12,872,347	\$ 13,496,226	\$ 14,401,856
<b>Gastos corrientes, según los presupuestos aprobados</b>		Dólares	\$ 24,979,905	\$ 25,434,953	\$ 25,862,407
<b>Nómina</b>		Dólares	\$ 15,566,341	\$ 16,448,927	\$ 18,117,447
<b>Según los estados financieros auditados:</b>					
<b>Exceso (deficiencia) de ingresos sobre gastos del año fiscal</b>		Dólares	\$ 772,897	\$ 3,945,269	\$ (3,086,761)
<b>Superávit o (déficit) al cierre del año fiscal</b>		Dólares	\$9,114,170	\$14,446,977	\$ 11,360,216
<b>Importe fondos federales recibidos</b>		Dólares	\$ 13,755,479	\$ 13,320,567	\$ 12,744,098
<b>Ingreso impuesto sobre Ventas y Uso (IVU)</b>		Dólares	\$ 5,307,665	\$ 5,109,376	\$ 5,301,160
<b>Deuda pública municipal, según el B.G.F.**</b>		Dólares	\$ 49,875,000	\$ 68,361,000	\$ 73,864,156
<b>Según certificado por el Municipio:</b>					
<b>Empleo total del Municipio</b>		Personas	1,069	926	1,315
<b>De confianza</b>		Personas	34	25	25
<b>Regulares</b>		Personas	711	541	555
<b>Transitorios</b>		Personas	315	255	333
<b>Irregulares</b>		Personas	9	105	402

\* Véase en nuestra página de Internet las definiciones de términos de los Indicadores de Municipios.

\*\* B.G.F.: Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico

N/A= no disponible

N/A= no aplica

\*\*\* Para los datos actualizados de población puede acceder a la página del U.S. Census Bureau <http://www.census.gov/ipeds/index.html>

\*\*\*\* Datos del 2010 son del American Community Survey - US Census

Revisado: 9 de abril de 2013

## CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD

### Dueño de la propiedad

El dueño de la propiedad es Diversilandia, Inc. representado por Wilfredo Molina Peña según la información provista al tasador.

### Datos legales

Tomo-494, Folio-200, Finca-22561 de Humacao

URBANA: Predio de terreno denominado solar #15 según plano de inscripción de la Urbanización Jardines de Diversilandia localizado en el Barrio Antón Ruiz del término municipal de Humacao, PR, con un área superficial de 0.5066 cuerda equivalente a 1,991.2719 metros cuadrados y en lindes por el Norte, en 54.00 metros con la Calle #2; por el Sur, en 53.638 metros con área dedicado a un público; por el Este, en 36.807 metros con el solar #14; y por el Oeste, en 38.659 metros con el solar #16.

Aprobada la segregación según plano archivado bajo el #652.

### Historial del título

Según la información provista al tasador y los datos del Registro de la Propiedad, la propiedad sujeto de esta valoración no ha cambiado de dueño en los tres años anteriores a la fecha de efectividad de este informe.

Escritura 20, Segregación, 20 de febrero de 1997, ante Notario Manuel A. Rosa Martínez a favor de Diversilandia, Inc. representado por Wilfredo Molina Peña por valor de \$43, 807.98

### Contrato de venta, opciones y listados

De la información provista al tasador por el dueño, la propiedad no tiene contrato de venta u opciones pendientes. El tasador observó que la propiedad no se está anunciando en mercado abierto.

### Cabida

Según los datos registrales, el solar donde enclava la estructura tiene una cabida de 1,991.2719 metros cuadrados. Esta cabida es típico en el área de mercado.

### Acceso

La propiedad tiene acceso a la calle de la comunidad que conecta con la Carretera PR-925. El acceso es típico en el área de mercado.

### Frente a la carretera

La propiedad tiene frente a la calle municipal. El frente a la carretera es típico en comparación con los terrenos en el área de mercado.

### Forma

El predio de terreno tiene forma rectangular. La forma es típica en comparación a los terrenos en el área de mercado.

### Drenaje

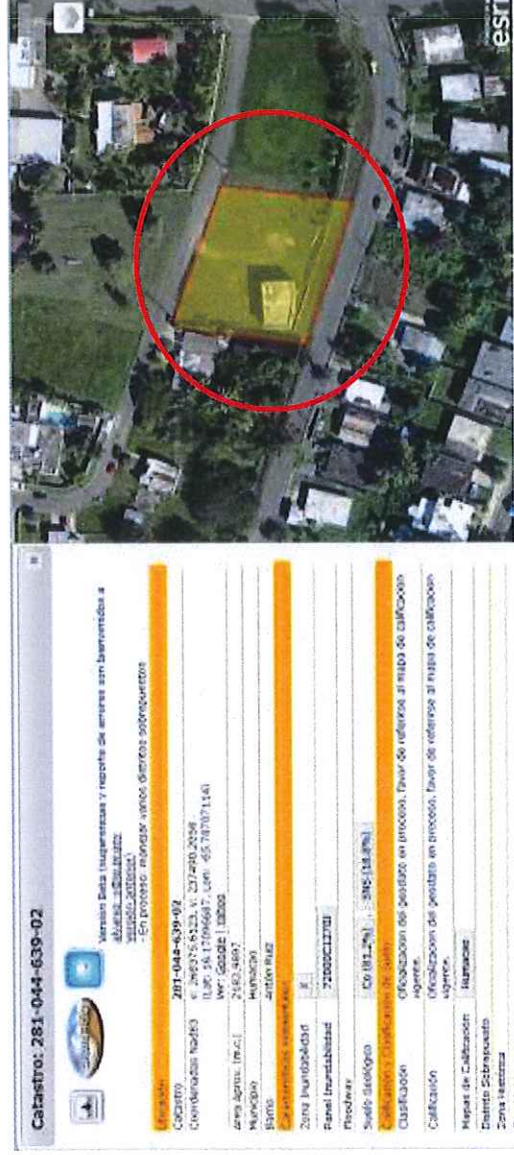
El drenaje del solar con relación a las aguas de escorrentías es adecuado y típico del área.

### Servicios y facilidades

De la inspección física que se realizó a la propiedad y un análisis del área, se determinó que la propiedad se encuentra en un área que cuenta con servicios de agua potable, electricidad, teléfono y recogido de basura adecuados según el vecindario.

### Número catastral

La propiedad sujeto de éste informe aparece codificada para fines contributivos por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) con el número 281-044-639-02-000.



**Cadastró: 281-044-639-02**

Verificar Datos Inmuebles y recibir de entrada sin Bases de Datos a  
ALMACÉN - 281-044-639-02  
- En proceso: mostrar datos dentro de los próximos días

Parcela	281-044-639-02
Cadastró	281-044-639-02
Coordenadas Norte	281-044-639-02
Coordenadas Oeste	281-044-639-02
Área Agrícola (m <sup>2</sup> )	281-044-639-02
Municipio	San Juan
Zona	Urbana
Parcela	281-044-639-02
Proceder	281-044-639-02
Suelo	281-044-639-02
Clasificación	281-044-639-02
Calificación	281-044-639-02
Mapas de Calificación	281-044-639-02
Dominio	281-044-639-02
Zona	281-044-639-02

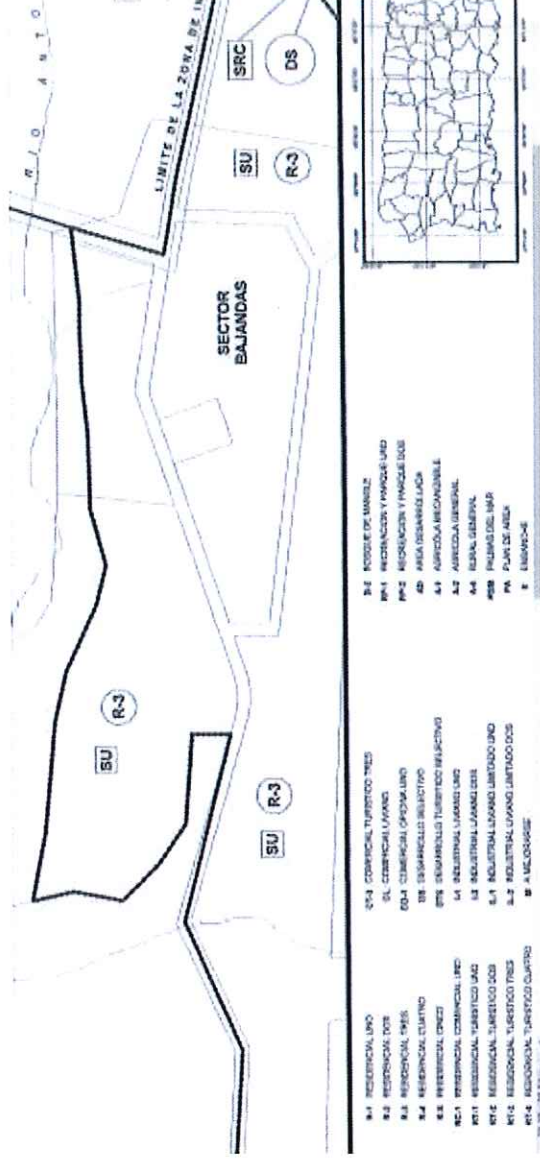
Referencia: Junta de Planificación de PR, Localizador

Rafael A. Rodríguez Rivera

Tasador, Lic. 777EPA, 277CG

### Zonificación

La propiedad está calificada como Residencial Intermedio porque es parte de un desarrollo de solares residenciales. Radica en suelo urbano donde hay muchas propiedades calificadas para uso residencial. Esto según Hoja #005 aprobada por la Junta de Planificación de PR como parte del Plan Territorial del Municipio de Humacao. De la información pública disponible en la Junta de Planificación relacionada al uso de terrenos en el Municipio de Humacao, se contempla que los terrenos en el vecindario calificados continuaran con el mismo uso.



### Impacto ambiental

No se hicieron análisis ambientales con relación a ésta valoración. De la inspección visual no se observaron factores que reflejaran problemas de contaminación. Sin embargo, la estructura fue construida antes del 1978 y podría existir la posibilidad de presencia de pintura con base de plomo o asbesto. La opinión de valor incluida en éste informe está basada en la ausencia de factores que pudieran tener impacto ambiental. Se le advierte al lector que si hubiera alguna posibilidad de contaminación ambiental en la propiedad que no sea observable, se deben hacer análisis ambientales que determinen la magnitud del problema.

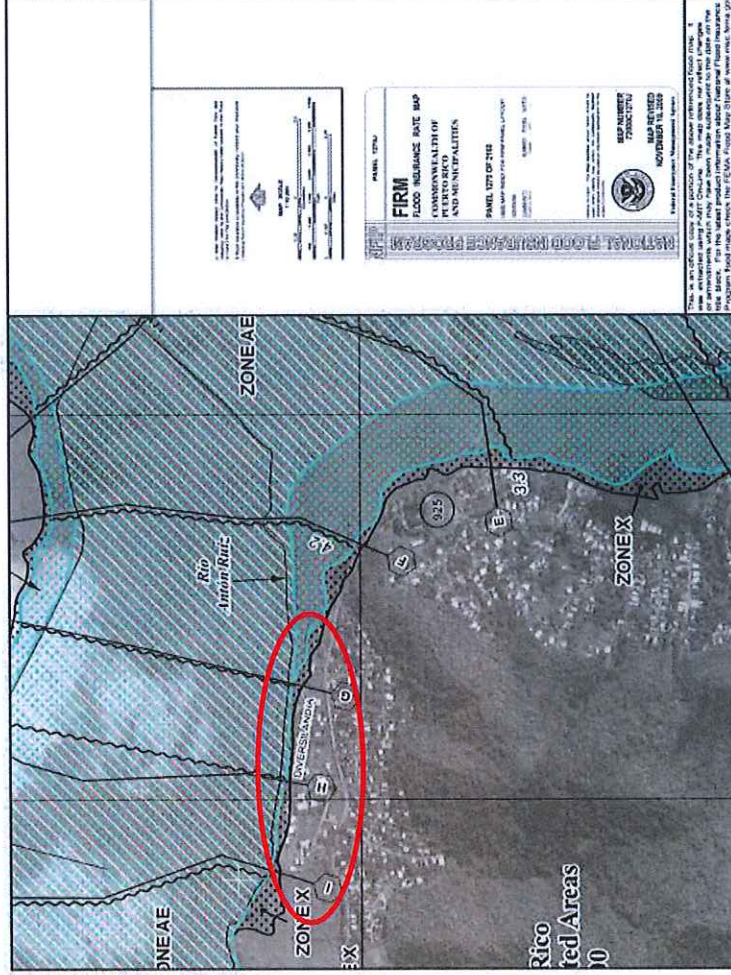
**Topografía**

La propiedad tiene topografía llana. Esta topografía es típica de los predios de terrenos en el área de mercado.



**Inundabilidad**

Según mapa FEMA FIRM #72000C1270J, 18 de noviembre de 2009, la propiedad se encuentra localizada en área no susceptible a inundaciones (Zona X).



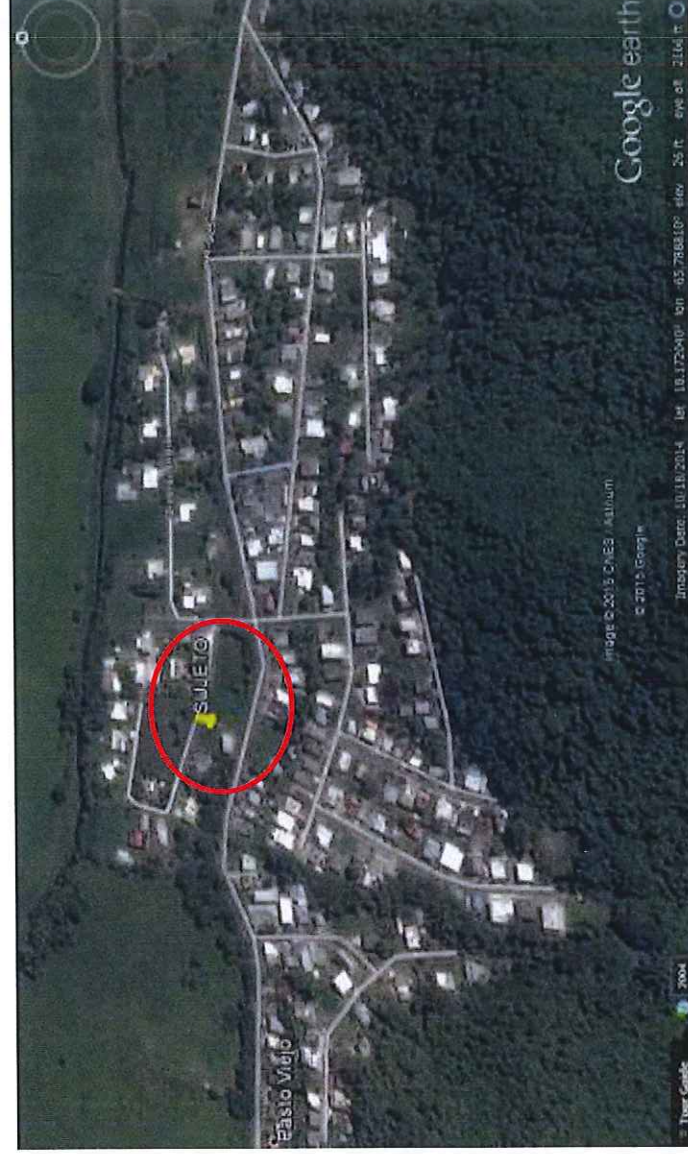


### Suelos y subsuelos

Al tasador no le han entregado un estudio de suelo de ésta propiedad pero no se observa que el terreno en el solar haya sido alterado. Por lo tanto, se presume que el terreno es estable y no hay deficiencias en el subsuelo pero el tasador no acepta ninguna otra responsabilidad relacionada a estudio de suelo más allá de lo observado durante la inspección de la propiedad. El tasador no acepta ninguna responsabilidad en relación con las deficiencias del suelo o subsuelo que pudieran existir.

### Localización

El predio de terreno está localizado en Jardines de Diversilandia en el Barrio Pasto Viejo el cual se compone mayormente de predios de terrenos con uso residencial. La localización es típica en el área de mercado.



### Uso actual

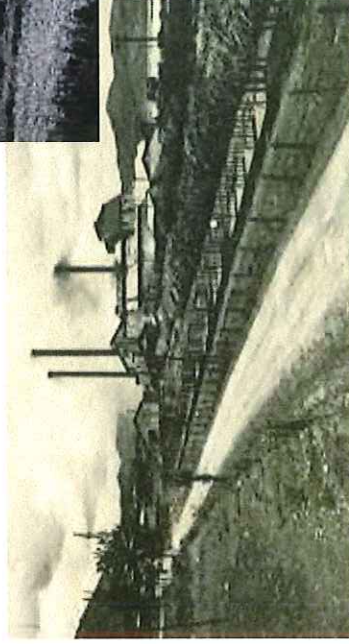
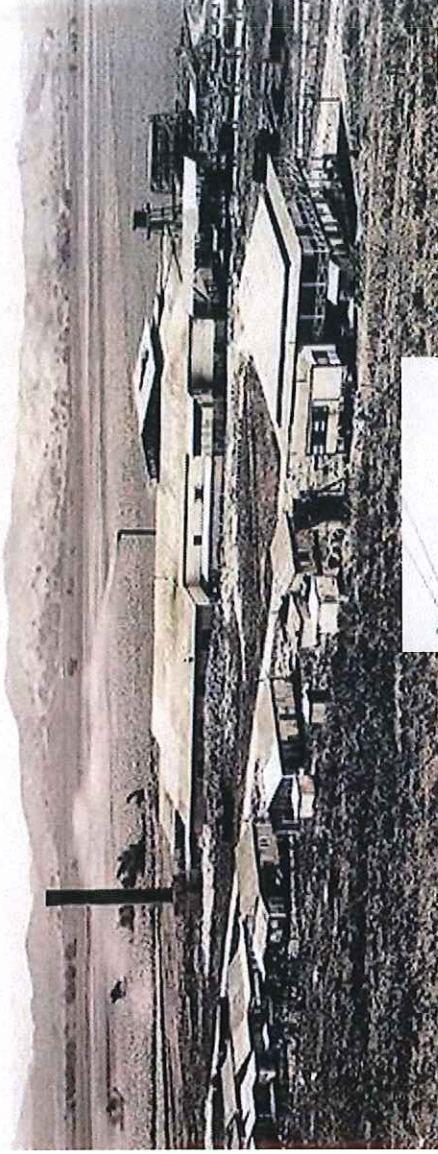
El uso actual de la propiedad es vacante. El terreno es parte del desarrollo de solares residenciales identificado como Jardines de Diversilandia. Enclava en el solar una estructura que operó como almacén de la antigua Central Pasto Viejo. La estructura fue construida aledaña a la vía del tren para descargar material desde los vagones hacia el interior de la estructura. Al segregarse la finca principal en solares, se quedó la estructura de una planta enclavada en el solar #15.

## Descripción de las mejoras

Las mejoras en la propiedad consisten de una antigua estructura de una planta construida en hormigón reforzado y bloques que se encuentra en condición adecuada. Fue construida como almacén y contiene solo espacios abiertos y techos altos. La estructura es un patrimonio de la antigua Central Pasto Viejo.

### Central Pasto Viejo

La central azucarera Pasto Viejo en Humacao fue fundada en el 1904. Era una de las dos centrales que existían en Humacao, junto a la Central El Ejemplo. La Central Pasto Viejo ubicaba en las cercanías del puerto de Humacao. Esta central era la encargada de moler las cañas provenientes de Vieques después del cierre de las centrales de la pequeña isla. Sirviendo a estas centrales, había un sistema de ferrocarriles de caña de azúcar. Los trenes de la Central Pasto Viejo también viajaban a las centrales Santa Juana en Caguas, Juncos, Fajardo, Luquillo y Canóvanas. Para 1935 la Central Pasto Viejo tenía una capacidad de molienda de 2,000 toneladas diarias e incrementó su capacidad a 3,800 para el 1953. La producción y calidad de las cañas comenzaron a bajar y finalmente la central cierra en el año 1959.



Cuando cerraron las centrales azucareras los trenes desaparecieron también. La entidad "Amigos del Tren de Isabela" se ha encargado de documentar la historia del tren en Puerto Rico. Para esto, ha confiado con la participación del Sr. Wilfredo Molina que se le conoce como el "último maquinista de Humacao". El Sr. Molina comenzó a trabajar en el ferrocarril de la Central Pasto Viejo cuando joven y llegó a ser maquinista del tren. Trabajó en este ferrocarril hasta el tiempo en que las centrales azucareras cesaron operaciones. Conserva en su poder objetos y memorabilia del ferrocarril. En la década de los años 1970 y 1980 aproximadamente, el Sr. Molina adquirió terrenos de la antigua Central Pasto Viejo y construyó un parque de diversiones llamado Diversilandia el cual contaba con un tren. El parque de diversiones eventualmente cerró operaciones aproximadamente ya en los años 1990.



El predio de terreno que ocupaba el parque de diversiones fue segregado en un desarrollo de solares de menor cabida para uso residencial llamado Jardines de Diversilandia. La propiedad sujeto de este análisis de valoración es el solar identificado #15 de este desarrollo. Dentro de los límites del solar, enclava la estructura de una planta que era parte de la Central Pasto Viejo. La estructura es de las pocas que quedan en buenas condiciones de lo que fue la central azucarera. La chimenea de la central, la cual era un icono por el cual Humacao se conoce como la "ciudad gris" (por el humo que salía de las chimeneas de la Central Pasto Viejo y Central El Ejemplo cuando estaban en plena operación), fue demolida en 1995 cuando se estableció la urbanización de solares residenciales.

El Sr. Molina, representante de Diversilandia, Inc., mantuvo la titularidad del solar y ha conservado en buenas condiciones la estructura que en su tiempo se construyó para servir como almacén de apoyo a la operación de la central azucarera y su sistema de ferrocarriles. Los demás solares han sido vendidos en mercado abierto y mejorados con estructuras residenciales.

Fotos de la propiedad



Frente a la carretera



Frente del edificio



Lateral izquierdo



Posterior

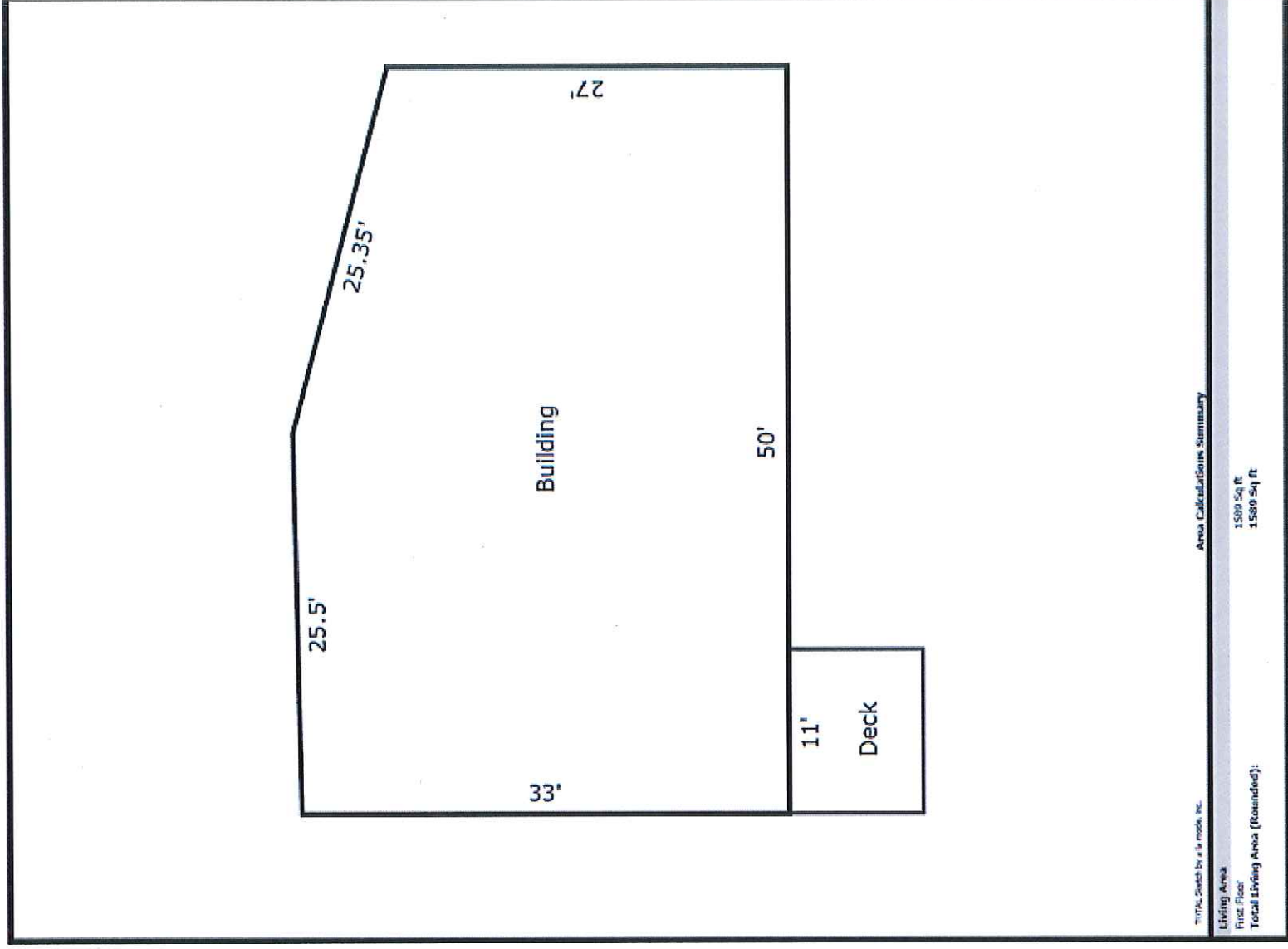


Interior izquierdo



Interior derecho

Croquis y cálculos de área



Rafael A. Rodriguez Rivera

Tasador, Lic. 777EPA, 277CG

### Mejor y más provechoso uso

Mejor y más provechoso uso como vacante

La propiedad que se analiza en esta valoración se compone de un predio en terreno con mejoras. El terreno es parte del suelo urbano de Humacao. Siendo así, el terreno tiene características similares a los demás terrenos en la zona urbana de Humacao y otras áreas competitivas con características similares. El uso residencial que tiene actualmente es físicamente posible dado que el solar tiene una cabida adecuada y con buenos accesos lo que apoya este uso, así como también los otros terrenos en el área de mercado. En adición, la forma del solar, las utilidades disponibles, topografía, suelos y frente son adecuados para este uso.

La propiedad está localizada en un desarrollo de solares residenciales. El uso residencial está legalmente permitido en la zonificación y es un uso común en solares similares. El solar cumple con los parámetros de uso requeridos en la clasificación de suelo urbano residencial. El uso residencial en el área de mercado se mantendrá en el futuro previsible. Al analizar la viabilidad financiera de la propiedad, el tasador evalúa las condiciones del mercado para proveer financiamiento para la adquisición de terrenos similares. Del análisis se desprende que el financiamiento para la adquisición de propiedades residenciales es adecuado y accesible a posibles compradores ya que hay múltiples instituciones financieras que proveen préstamos hipotecarios a un interés competitivo en el mercado.

La tendencia del mercado es que las propiedades en el sector son para uso residencial. En el área de mercado la oferta y demanda de propiedades residenciales se mantiene estable. La información del mercado indica que el uso residencial es el de mayor demanda. Este uso es el que está generando mayores ingresos y el más alto valor económico del terreno. Se estima que en el área de mercado el uso residencial de las propiedades se mantendrá en el futuro. Por otro lado, el uso residencial está en armonía con los planes de calificación del Municipio de Humacao. Se desprende de ésta información que el mejor uso de la propiedad sujeto sería residencial. Este uso es el mejor y más provechoso uso como vacante.

Mejor y más provechoso uso como mejorada

En la determinación del mejor y más provechoso uso de la propiedad se toma en consideración las mejoras existentes. El solar tiene actualmente una estructura de hormigón reforzado y bloques que se encuentra en condición adecuada. La estructura tiene una distribución de espacio abierto. De ésta forma las mejoras en la propiedad pueden apoyar un uso residencial con modificaciones mínimas. Se desprende de esta información, que las mejoras en la propiedad aportan valor. Por lo tanto, se entiende que apoyan el mejor y más provechoso uso como mejorada.

## ENFOQUES DE VALORACION

La opinión de valor en el mercado de una propiedad se desarrolla por medio de un análisis sistemático en el cual se comienza definiendo el problema a trabajarse. Luego se planifica el trabajo que hay que realizar para resolver el problema. Se procede a obtener, clasificar, analizar e interpretar la información obtenida para finalmente dar una opinión sobre el valor. Los tres métodos de valoración que comúnmente se utilizan se consideraron en éste informe y fueron analizados en base a la información general recopilada por el tasador. Estos métodos son:

Enfoque de Costos  
Enfoque de Comparación Directa  
Enfoque de Ingresos

Todos estos métodos son denominados enfoques de mercado porque la información necesaria para la elaboración de los mismos es extraída del mercado. Al método que se le va a dar más peso en el análisis final dependerá mayormente del propósito de la valoración, el tipo de propiedad a ser tasada, y la disponibilidad de la información.

El Enfoque de Costos es usualmente el estimado del costo de reemplazar las mejoras hechas a la propiedad con una de utilidad, construcción, y diseño similar a las existentes. Este método está directamente relacionado al principio de valoración conocido como "Sustitución". Este principio estipula que un comprador prudente y bien informado no pagará más por una propiedad que lo que cueste hacer un duplicado de la misma en algún otro sitio. En la utilización de éste enfoque el tasador estima el valor del terreno como si estuviera vacante mediante la comparación directa de éste con la información obtenida del mercado. Luego le suma el costo de reemplazo de las mejoras.

El Enfoque de Comparación Directa evalúa ventas recientes de propiedades similares a la propiedad sujeto en el área próxima o en áreas competitivas las cuales indican tendencias de mercado con similares condiciones a las prevalecientes en la localización, sitio o lugar de la propiedad sujeto. Estas ventas se ajustan para compensar por las diferencias que tenga la propiedad que es tasada con respecto a las ventas que se usen para la comparación. El valor determinado por éste análisis se desarrolla de la información de las ventas utilizadas.

El Enfoque de Ingresos contempla el convertir unos beneficios futuros que provienen de los ingresos de rentas de la propiedad, en un valor monetario actual. De ésta forma, se estima el valor que pudiera tener la propiedad. Este método es efectivo particularmente en la valoración de las propiedades que generan ingresos por rentas.

Normalmente, los tres enfoques van a indicar valores diferentes cada uno. Una vez el tasador evalúa los factores claves que se utilizaron en cada uno de los métodos, entonces correlaciona cada uno de los valores determinados en los diferentes enfoques y decide una opinión de valor final.

### Enfoque de Costos

En el Enfoque de Costo una vez que se obtiene el valor depreciado de las estructuras, se le suma el valor del terreno para obtener un estimado del valor total. En la utilización de éste enfoque el tasador estima el valor del terreno como si estuviera vacante mediante la comparación directa de éste con la información obtenida del mercado. El método preferido para estimar el valor del terreno es comparar varias ventas recientes de terrenos vacantes. De no haber ventas de terrenos vacantes, hay otros métodos que se pueden utilizar pero son menos confiables.

Los procedimientos utilizados para valorar terrenos vacantes son comparación de ventas, asignación de valor terreno-construcción, extracción de valor y capitalización de ingresos. La comparación de ventas es la técnica más común para valorar propiedades y es el método preferido cuando existen ventas comparativas. Sin embargo, para este análisis el tasador encontró que en el área de mercado no existen ventas comparables recientes de solares vacantes porque la mayoría de los solares en el área de mercado ya tienen mejoras.

Siendo así, el tasador entiende que el procedimiento más adecuado para este análisis es el de extracción de valor. En este método se extrae el valor del terreno del precio de venta de la propiedad, deduciendo el valor de las mejoras como costo depreciado. El valor remanente representa el valor del terreno. El método es más confiable si la aportación de las mejoras al valor total de la propiedad es pequeña y fácil de identificar.

El tasador seleccionó ventas recientes y que las mejoras que tienen son típicas del área de mercado. De esta forma son útiles para extraer el valor del terreno. De la información disponible del mercado, se especifica la opinión del valor del terreno para cada una de las comparables. El tasador utiliza esta información extraída del mercado para establecer el valor del terreno para cada comparable.



**TERRENO COMPARABLE #1**

Localización: Carretera PR-924 Km 1.7 Bo. Collores, Humacao  
 Número de Catastro: 280-080-297-04-001  
 Tomo/Folio/Finca: 517/96/8184  
 Área del Solar: 1,000.00 metros cuadrados  
 Fecha: 27 de agosto de 2013  
 Precio de Venta: \$150,000  
 Vendedor: Roberto Pequero  
 Comprador: Félix J. Díaz Camacho  
 Datos Legales: Escritura 438 ante Notario Julio E. Pijem Berrios  
 Acceso: Carretera PR-924  
 Mejor Uso / Uso Actual: Residencial / Residencial  
 Topografía: Llana  
 Forma: Rectangular  
 Zonificación: Residencial Intermedio (R-I)  
 Condición: Promedio  
 Edad Efectiva: 12 años  
 Área de estructura: 1,963 pies cuadrados  
 Factor de inundación: Fuera área inundable (Zona X)  
 Facilidades y Servicios: Energía eléctrica, agua potable  
 Al momento de la compraventa la propiedad tenía mejoras que consistían de una estructura residencial de una planta construida de hormigón reforzado y bloques.

Precio de Venta (\$)		\$150,000
Cabida (mc)	1000	
Area de construcción (pc)	1,963	
Atribuible al terreno		\$50,000
Valor unitario (\$/mc)		\$50

**Catastro: 280-080-297-04**

Versión: Beta (desperdiciada) y reports de errores por defectos a [AVZ@E.CORPUSCOPR](mailto:AVZ@E.CORPUSCOPR)  
 - En proceso: manejar como matrices subsecuentes

<b>Modelo:</b>	280-080-297-04
<b>Código:</b>	41-545405-0117-A1-244218-5179
<b>Condición:</b>	CONDICIÓN 12 años (Ley 18-1963, Ley 65-514) (1961)
<b>Área Efectiva:</b>	1,963
<b>Área Solar:</b>	1,000.00
<b>Municipio:</b>	Humacao
<b>Barrio:</b>	Collores
<b>Estado:</b>	P.R.
<b>Zona Inundabilidad:</b>	X
<b>Precio Inundabilidad:</b>	720000.0000
<b>Precio:</b>	150000.0000
<b>Fecha de venta:</b>	27/08/2013
<b>Clasificación:</b>	R-1 (R-1) (SFR) (OBLIGA)
<b>Calificación:</b>	Calificación del predio en proceso, base de referencias al mapa de calificación vigente
<b>Calificación del predio en proceso:</b>	Calificación del predio en proceso, base de referencias al mapa de calificación vigente
<b>Mapa de Calificación:</b>	Mapa de Calificación
<b>Dirección:</b>	Humacao
<b>Zona Inundabilidad:</b>	Humacao
<b>Fecha:</b>	27/08/2013

**TERRENO COMPARABLE #2**

Localización: #A-35 Urbanización El Retiro, Humacao  
 Número de Catastro: 305-021-235-23-001  
 Tomo/Folio/Finca: 199/185/6557  
 Área del Solar: 1,074.00 metros cuadrados  
 Fecha: 1 de julio de 2014  
 Precio de Venta: \$170,000  
 Vendedor: Sucesión Archilla Diez  
 Comprador: Carla Ortiz  
 Datos Legales:  
 Acceso: Carretera PR-3  
 Mejor Uso / Uso Actual: Residencial / Residencial  
 Topografía: Llana  
 Forma: Rectangular  
 Zonificación: Residencial Intermedio (R-I)  
 Condición: Promedio  
 Edad Efectiva: 12 años  
 Área de estructura: 1,835 pies cuadrados  
 Factor de inundación: Fuera área inundable (Zona X)  
 Facilidades y Servicios: Energía eléctrica, alcantarillado, agua potable  
 Al momento de la compraventa la propiedad tenía mejoras que consistían de una estructura residencial de una planta construida de hormigón reforzado y bloques.

Precio de Venta (\$)		\$170,000
Cabida (mc)	1074	
Area de construccion (pc)	1,835	
Atribuible al terreno		\$53,700
Valor unitario (\$/mc)		\$50

**TERRENO COMPARABLE #3**

Localización: Calle F. Vicens Muñoz #3 Bo. Collores, Las Piedras

Número de Catastro: 280-043-326-16-000

Tomo/Folio/Finca: 253/100/13531

Área del Solar: 1,700.02 metros cuadrados

Fecha: 31 de octubre de 2013

Precio de Venta: \$190,000

Vendedor: PR Asset Portfolio

Comprador: Raúl Vila Velázquez

Datos Legales: Escritura 69 ante Notario Jean Marcel Menay

Acceso: Carretera PR-198

Mejor Uso / Uso Actual: Residencial / Residencial

Topografía: Llana

Forma: Rectangular

Zonificación: Residencial Intermedio (R-I)

Condición: Promedio

Edad Efectiva: 4 años

Área de estructura: 1,901 pies cuadrados

Factor de inundación: Fuera área inundable (Zona X)

Facilidades y Servicios: Energía eléctrica, agua potable

Al momento de la compraventa la propiedad tenía mejoras que consistían de una estructura residencial de una planta construida de hormigón reforzado y bloques.

Precio de Venta (\$)		\$190,000
Cabida (mc)	1700	
Area de construcción (pc)	1,901	
Atribuible al terreno		\$50,000
Valor unitario (\$/mc)		\$29

**Catastro: 280-043-326-16**

Ver más datos (sugieramos que reporte de errores con base de datos de este sistema)

Ver más detalles

En proceso: mostrar datos dentro 100 segundos

<b>Código Catastro</b>	280-043-326-16
<b>Coordenadas NUTS</b>	LCR 2009240225 / 227-03-3942
<b>Mapa</b>	LCR 1811030307 / LCR -03-3936118
<b>Área Solar (m<sup>2</sup>)</b>	1643.8024
<b>Municipio</b>	Las Piedras
<b>Barrio</b>	Collores
<b>Zona Inundabilidad</b>	X
<b>Parcela Inundabilidad</b>	230001263
<b>Estado</b>	PRCT (PR-198)
<b>Código Catastro</b>	PRCT (PR-198)
<b>Calificación</b>	Calificación del generador en proceso. Favor de referirse al mapa de calificación vigente.
<b>Calificación</b>	Calificación del generador en proceso. Favor de referirse al mapa de calificación vigente.
<b>Mapa de Calificación</b>	Luz Padilla
<b>Dirección IP</b>	
<b>Zona Inundabilidad</b>	

## ANÁLISIS DE VENTAS DE TERRENOS

Las ventas de terrenos comparables seleccionadas para éste análisis fueron seleccionadas por sus características similares con la propiedad sujeto. La localización, derechos transferidos, financiamiento y condiciones en la venta son similares al sujeto. El tasador le dio más importancia a la cabida, acceso, frente a la carretera, topografía, zonificación, inundabilidad y forma. Todas las comparables están localizadas en el área de mercado. En el análisis de las ventas de terrenos se evaluaron las diferencias que cada venta comparable tiene con relación a la propiedad sujeto. Se hicieron ajustes estimados en base a información obtenida del mercado.

Se aplicó un factor de 0% anual por los cambios ocurridos en las condiciones del mercado durante el tiempo transcurrido entre la fecha de venta de la comparable y la fecha de efectividad de la valoración en base al análisis de las condiciones del mercado que han cambiado según ha pasado el tiempo. El tasador evaluó las ventas comparables que hay disponibles en el área de mercado y comparó el aumento en el precio de venta de propiedades similares que pudieran dar una indicación del factor tiempo en el cambio de las condiciones del mercado. Se obtuvo una indicación de que la cantidad de ventas fue normal hasta el año 2007. En los últimos años las ventas han sido mínimas debido a las precarias condiciones económicas que sufre Puerto Rico.

### Terreno Comparable #1

La propiedad está localizada en el área de mercado de la propiedad sujeto. Esta venta comparable es similar al sujeto en localización, cabida, acceso, frente a la carretera, topografía, zonificación, inundabilidad y forma.

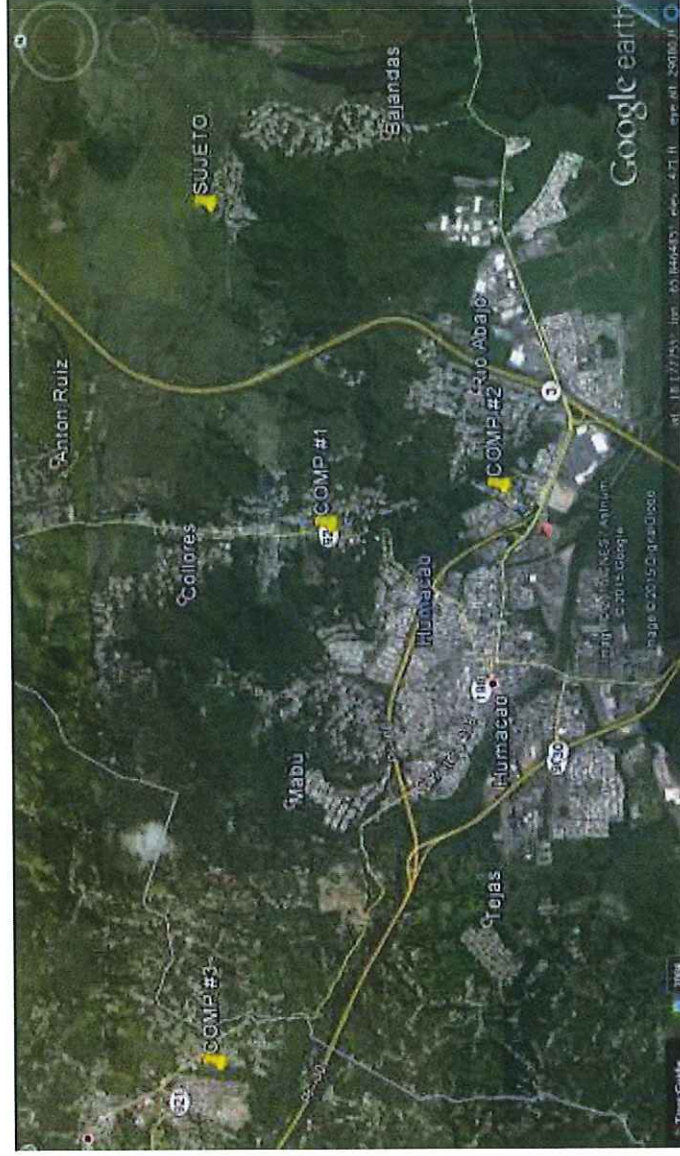
### Terreno Comparable #2

La propiedad está localizada en el área de mercado de la propiedad sujeto. Esta venta comparable es similar al sujeto en localización, cabida, acceso, frente a la carretera, topografía, zonificación, inundabilidad y forma.

### Terreno Comparable #3

La propiedad está localizada en un área competitiva con la propiedad sujeto. Esta venta comparable es similar al sujeto en localización, cabida, acceso, frente a la carretera, topografía, zonificación, inundabilidad y forma.

## MAPA DE LOCALIZACIÓN VENTAS COMPARABLES



### Tiempo de exposición

El tasador evaluó la información del mercado sobre propiedades similares que se han puesto a la venta en el área de mercado. Se analizó la información sobre los días que las propiedades con un uso residencial o vacante estuvieron a la venta en mercado abierto así como también aquellos datos que pudieron surgir por el proceso de verificar las ventas comparables. Se obtuvo observaciones de fuentes conocedoras del mercado de bienes raíces en el área de mercado y en el rango de valores considerado en este análisis. Se consideró también que el típico comprador y vendedor de este tipo de propiedad son personas que interesan las propiedades para establecer su vivienda. La inversión de equidad es relativamente baja y se depende mayormente de financiamiento de instituciones bancarias. El financiamiento para este tipo de propiedad está disponible a términos razonables en acorde con el nivel de ingreso de la persona. Siendo así, el tasador es de la opinión que el tiempo de exposición para la propiedad sujeto es de seis (6) a doce (12) meses.

**TABLA DE AJUSTES DE TERRENOS**

<b>Factores de Ajuste</b>	<b>Sujeto</b>	<b>Comp. #1</b>	<b>Comp. #2</b>	<b>Comp. #3</b>
Localización	Diversilandia	Collores	El Retiro	Collores
Precio de venta del terreno (\$/mc)		\$50	\$50	\$29
Derechos transferidos	Pleno dominio	Pleno dominio	Pleno dominio	Pleno dominio
Financiamiento		Típico	Típico	Típico
Condiciones en la venta		Ninguna	Ninguna	Ninguna
Fecha de venta		8/27/2013	7/1/2014	10/31/2013
Condiciones del mercado (0%/año)		1.000	1.000	1.000
Precio Ajustado (\$/mc)		\$50	\$50	\$29
Cabida (mc)	1991.2719	1000	1074	1700
Acceso	Carr. 925	Carr. 924	Carr. 3	Carr. 198
Frente a la carretera	Tipico	1.00	1.00	1.00
Topografía	Llana	Similar	Similar	Similar
Zonificación	R-I	1.00	1.00	1.00
Inundabilidad	No Inundable	No Inundable	No Inundable	No Inundable
Forma	Rectangular	Rectangular	Rectangular	Rectangular
Factor de ajuste		1.00	1.00	1.00
Valor unitario ajustado (\$/mc)		\$50	\$50	\$29

El valor unitario ajustado de \$/metro cuadrado provee un indicador para comparación del valor del terreno. Al tener un factor común se puede evaluar y comparar propiedades similares aunque no sean exactamente iguales. Las mismas son de predios de terrenos con mejoras, localizadas en el área de mercado y en base al mejor uso establecido para ésta valoración. En base a ésta información se puede estimar un valor unitario por metro cuadrado que provee una indicación del valor del terreno de la propiedad sujeto.

Las ventas comparables presentadas ocurren desde agosto 2013 hasta julio 2014. Las cabidas varían desde 1,000.00 metros cuadrados hasta 1,700.02 metros cuadrados. El rango de valor por unitario de \$/metro cuadrado obtenido del análisis de las ventas comparables es de \$29 a \$50 por metro cuadrado. En base a la información del mercado disponible, el tasador le da más peso a la Venta de Terreno #3 ya que mejor refleja el valor del terreno de las propiedades similares al sujeto. El valor unitario se establece en \$30/mc.

Usando el factor unitario se estima que el valor del terreno es:

Cabida (mc)	1,991.2719
Valor unitario (\$/mc)	\$30
Valor del terreno (\$)	\$59,738

#### Costo de Reemplazo de las Mejoras

Al valor del terreno se le suma el costo de reemplazo depreciado de las estructuras o mejoras para llegar a una opinión de valor de la propiedad por el Enfoque de Costos. Según definido en el libro *The Appraisal of Real Estate, 14th edition* publicado por el *Appraisal Institute*, el costo de reemplazo es el costo estimado de construir, a la fecha de efectividad de la valoración, una estructura con una utilidad equivalente a la que se valora usando materiales contemporáneos, normas, diseños y distribución de espacios. Cuando se usa esta referencia de costos se presume que si alguna obsolescencia existe es curable.

Al desarrollar el estimado de costos se consideran los costos directos e indirectos de la construcción de la estructura. Los costos directos incluyen los costos de los materiales y labor así como la ganancia del desarrollador. Los costos indirectos incluyen los honorarios de arquitectos e ingenieros, servicios administrativos, costos de financiamiento, mercadeo y otros. A estos costos se le suma la ganancia del emprendedor la cual representa la recompensa económica que es suficiente para inducir a un emprendedor a aventurarse con el riesgo de un proyecto para construir una estructura.

En este análisis el tasador utiliza el método de estimar costos por unitario de pie cuadrado de área de construcción de la estructura. Los unitarios por pie cuadrado utilizados en el estimado de costo de reemplazo están basados en sistemas de información de costos como *Marshall & Swift Publication Company* y datos de la oficina del tasador sobre costos de construcción locales. Los costos unitarios incluyen los costos directos e indirectos. A estos costos el tasador le suma la ganancia del emprendedor. Para estimar la ganancia del emprendedor el tasador se mantiene observando el mercado de bienes raíces recopilando información de diferentes fuentes como lo son artículos en prensa, revistas y publicaciones sobre la industria de la construcción así como también de conversaciones con contratistas y otras personas conocedores de la industria. De la información

disponible se puede considerar que el incentivo total del emprendedor en este tipo de proyectos es típicamente de aproximadamente 12% - 15% del costo total incluyendo costos directos e indirectos. El análisis de la economía en Puerto Rico refleja una economía débil debido a la recesión que ocurrió en Estados Unidos en el periodo de 2007 a 2009 y un periodo de recuperación que ha sido lento y todavía se extiende. Los indicadores macroeconómicos reflejan esta situación. En Puerto Rico los indicadores económicos indican una economía lenta y muy poco o ningún desarrollo. Siendo así, el tasador estima que la ganancia del emprendedor es de 12%.

#### DEPRECIACIÓN

Según definido en el libro *The Appraisal of Real Estate, 14th edition* publicado por el *Appraisal Institute*, la depreciación es la diferencia entre el valor en el mercado de las mejoras y el costo de reemplazo a la fecha de efectividad de la valoración. El costo depreciado de las mejoras se puede obtener estimando la depreciación incurrida por las mejoras y restando este estimado del costo de reemplazo de las mejoras.

La depreciación de las mejoras se pudiera deber a tres causas principales que ocurren separadas o en combinación: Deterioro físico, obsolescencia funcional y obsolescencia externa. El deterioro físico ocurre por el proceso normal de desgaste debido al uso y al impacto de los elementos atmosféricos. La obsolescencia funcional se relaciona a una falla en la estructura, materiales o diseño que disminuye la funcionalidad, utilidad y valor de las mejoras. La obsolescencia externa puede ser un impedimento temporero o permanente de la utilidad o atractivo en la venta de las mejoras debido a influencias negativas que ocurren fuera de los límites de la propiedad. La suma de estas tres causas representa la depreciación total.

Los tres métodos principales para estimar la depreciación son: Extracción del mercado, Método Edad-Vida y Método Desglosado. Los métodos más utilizados son extracción del mercado y Edad-Vida. Cuando se usa el método de extracción de mercado se depende de la disponibilidad de ventas comparables que permitan extraer la información sobre la depreciación. La desventaja del método es que considera todos los elementos de la depreciación en un solo cómputo y esto pudiera ser una sobre-simplificación. El método de Edad-Vida estima la depreciación calculando la razón de la edad efectiva de la propiedad a su vida económica y aplicando esta razón al costo total de la propiedad. Este método se considera el más sencillo pero presume que todas las estructuras deprecian basado en una razón de línea recta durante la vida económica. El método desglosado es el más detallado y permite segregar la depreciación total en sus diferentes componentes: física, funcional y externa. Este método se puede utilizar en combinación con el método Edad-Vida. En este análisis el tasador decidió utilizar el método Edad-Vida en combinación con el método desglosado ya que el



sistema de estimado de costos de *Marshall & Swift* permite realizar el computo de depreciación de esta forma.

Los conceptos utilizados en el método Edad-Vida permiten relacionar la edad y la vida de las mejoras. La edad actual es el número de años que han transcurrido desde que se completó la construcción de las mejoras. La edad efectiva es la edad indicada por la condición y utilidad de la estructura basada en la evaluación e interpretación de las percepciones del mercado. La vida económica total es el periodo durante el cual las mejoras contribuyen al valor de la propiedad. El remanente de la vida económica es el periodo estimado durante el cual se considera que las mejoras existentes continúan contribuyendo al valor de la propiedad.

En el método desglosado la depreciación debido al deterioro físico se clasifica en mantenimiento diferido (depreciación física curable), componentes de corta-vida (incurable) y componentes de larga vida (incurable). La obsolescencia funcional puede ser curable o incurable. La obsolescencia externa es usualmente incurable.

Para estimar la depreciación el tasador consideró el tiempo de la vida económica total de las mejoras. Esta información está en acorde con los datos publicados por *Marshall & Swift (Life Expectancy Guidelines)* para este tipo de propiedad. El tasador también observa y recopila información de fuentes como contratistas y dueños de edificios sobre las condiciones y duración de las propiedades en Puerto Rico. Se considera que esta expectativa de vida está en acorde con la experiencia en nuestra isla. A esto se le resta la vida efectiva de la estructura para determinar la edad económica utilizada para la depreciación.

Estructura hormigón reforzado y bloques

Tiempo de vida útil = 50 años

Edad Efectiva = 25 años

Edad Económica Remanente = 50 años – 25 años = 25 años

Depreciación = 25 años / 50 años = 0.50 = 50%

La estructura es de un diseño típico de una planta y con dimensiones rectangulares y espacios abiertos. El frente y la fachada son típicos en el área de mercado. La propiedad está bien localizada en el solar. Los accesos son adecuados y están bien mantenidos. Los datos socio-económicos del vecindario son típicos de otras áreas urbanas en Puerto Rico. Siendo así, se estima que la depreciación por obsolescencia funcional es prácticamente \$0. La obsolescencia externa es el resultado de una disminución de valor de las mejoras. Se puede categorizar por localización, ambiental o económica. La estructura está bien localizada en una zona residencial y no hay factores ambientales que le impacten. De esta forma la obsolescencia externa económica se puede calcular en \$0.

<b>Costo de reemplazo de las mejoras</b>	
Area total estructura (pies cuadrados)	1,589
Costo unitario (\$/pie cuadrado)	\$50.00
Estructura	\$79,450
Otras mejoras	\$0
Subtotal (Directos e Indirectos)	\$79,450
Ganancia del emprendedor (12%)	\$9,534
Costo reemplazo mejoras	\$88,984
<b>Menos depreciación</b>	
Física	(\$44,492)
Funcional	\$0
Subtotal estimado de costos	\$44,492
Externa	\$0
Valor del terreno (\$)	
Solar	\$59,738
Valor de la propiedad (\$)	\$104,230

**VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS: \$100,000 (redondeado)**

#### Tiempo de exposición

El tasador evaluó la información del mercado sobre propiedades similares que se han puesto a la venta en el área de mercado. Se analizó la información sobre los días que las propiedades con un uso similar estuvieron a la venta en mercado abierto así como también aquellos datos que pudieron surgir por el proceso de verificar las ventas comparables. Se obtuvo observaciones de fuentes conocedoras del mercado de bienes raíces en el área de mercado y en el rango de valores considerado en este análisis. Se consideró también que el típico comprador de este tipo de propiedad son personas que interesan las propiedades para un uso comercial o posible desarrollo residencial. Se requiere una inversión de equidad y se depende mayormente de financiamiento de instituciones bancarias. El financiamiento para este tipo de propiedad está disponible a términos razonables. Siendo así, el tasador es de la opinión que el tiempo de exposición para la propiedad sujeto es de 12 a 18 meses.

#### Enfoque de Comparación Directa

El tasador entiende que este enfoque aplica pero no es necesario para determinar el valor de la propiedad a adquirirse ya que la estructura no compete con otras propiedades en el área de mercado y por tanto este enfoque no daría un resultado confiable.

### Enfoque de Ingresos

El análisis por ingresos es una indicación de valor confiable cuando se puede usar para un tipo de propiedad que genere ingresos. Esto se debe a que un posible comprador interesado en la propiedad va a relacionar el precio de venta con el ingreso neto anticipado que pueda derivar las rentas de la propiedad. Estos ingresos definen el recobro de la inversión y un rendimiento del dinero invertido en la compra a lo largo del remanente de vida económica de la propiedad. En ésta valoración, la capacidad de generar ingresos por renta no sería significativa al momento de posibles compradores determinar el precio de venta de la propiedad. Por lo tanto, el tasador entiende que el Enfoque de Ingresos aplica pero no es necesario en esta valoración ya que no daría un resultado confiable.

### RECONCILIACION Y CONCLUSION DE VALOR FINAL

La propiedad ha sido analizada con la información disponible y los factores que típicamente influyen sobre el valor de éste tipo de propiedad.

Se utilizó el Enfoque de Costos ya que aplica para la valoración de éste tipo de propiedad. Se determinó el valor del terreno como vacante utilizando ventas comparables recientes de propiedades con usos similares. Las mejoras en la propiedad aportan valor y se le sumó al valor del terreno. Los valores indicados por el análisis realizado tienen un rango razonable considerando la información disponible del mercado. El Enfoque de Costos indica un valor de \$100,000.

El Enfoque de Ventas Comparables no se utilizó porque aplica pero no es necesario ya que no daría un resultado confiable debido a que las mejoras existentes en la propiedad no compiten en el área de mercado.

El Enfoque de Ingresos no se utilizó ya que aplica pero no es necesario porque no se considera la capacidad de las mejoras existentes de generar ingresos por rentas como una consideración al momento de definir el valor de la propiedad.

Al analizar los resultados obtenidos por el enfoque de valoración utilizado el tasador concluye que los mismos reflejan el valor de la propiedad sujeto. En particular la información disponible para el Enfoque de Costos fue suficiente, precisa y obtenida del área de mercado del sujeto. El tasador le da más peso en éste análisis al Enfoque de Costos. Tomando en consideración el análisis desarrollado en ésta valoración es la opinión del tasador que el valor en el mercado para la propiedad sujeto de ésta valoración en derecho de pleno dominio y a la fecha de efectividad establecida en este informe es:

\$100,000

# CALIFICACION DEL TASADOR

RENOVACIÓN APROBADA: 22 de abril, 2015  
RENEWAL APPROVED ON: April 22, 2015



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
Commonwealth of Puerto Rico

DEPARTAMENTO DE ESTADO  
Department of State

Secretaría Auxiliar de Juntas Examinadoras  
Office of the Assistant Secretary of State for Examining Boards  
La Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces  
The Examining Board of Real Estate Appraisers

por la presente certifica que  
I hereby certify that

**Rafael Angel Rodriguez Rivera**

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

**Evaluador Profesional Autorizado Licencia Estatal**  
State Licensed Professional Appraiser

(Para evaluar todo tipo de propiedad, Gobierno Estatal y/o Municipal donde no exista un Interés Federal)  
En testimonio de lo cual se expide este certificado para autorizar el ejercicio de dicha profesión bajo el sello de la Junta Examinadora.  
In testimony whereof, this certificate is issued to authorize the practice of this profession, under the seal of the Examining Board.

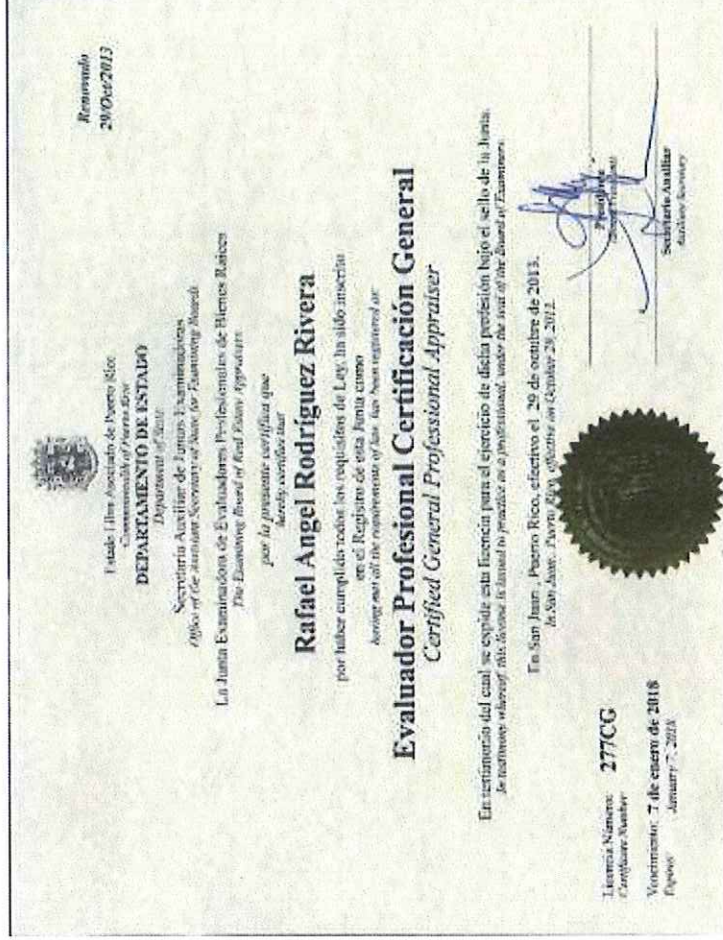
En San Juan, Puerto Rico, hoy 15 de julio de 2015  
In San Juan, Puerto Rico, on July 15, 2015.

Número de Certificado: 777EPA  
Certificate Number

Vencimiento: 14 de julio de 2019  
Expires: July 14, 2019



*Rafael A. Rodríguez Rivera*  
Presidente  
(Chief President)  
*Rafael A. Rodríguez Rivera*  
Secretario Auxiliar  
Assistant Secretary



**Rafael A. Rodríguez Rivera**

Licencia  
Evaluador Profesional de Bienes Raíces Lic. #777EPA  
Certificación General #277CG

Membresía  
Profesionales

Instituto de Evaluadores de Puerto Rico MIE #337  
Colegio de Ingenieros y Agrimensores de PR Lic. # 8783

Educación

1975 - 1981 Univ. de Puerto Rico, Mayagüez, PR  
Bachillerato en Ingeniería Eléctrica  
Bachillerato en Ingeniería Mecánica  
2005 – 2007 Universidad del Turabo  
Maestría en Administración de Empresas

Adiestramientos  
Especializados de  
Tasador

Uniform Appraisal Dataset - Instituto de Evaluadores de PR (09/11)  
Maquinaria y Equipo - Instituto de Evaluadores de PR (05/98)  
Machinery & Equipment -- American Society of Appraisers (07/99)  
Tasación de Servidumbres -- Instituto de Evaluadores de PR (02/00)  
Tasación de Moteles - Instituto de Evaluadores de PR (08/00)  
Proceso de Construcción - Instituto de Evaluadores de PR (01/02)  
Registro de la Propiedad - Instituto de Evaluadores de PR (04/02)  
Ley FIRREA - Instituto de Evaluadores de PR (11/02)  
Servicio del CRIM - Instituto de Evaluadores de PR (04/03)  
Estructuras Históricas - Instituto de Evaluadores de PR (05/03)  
Aspectos Legales que afectan la Valoración de Bienes Raíces - Instituto de Evaluadores de PR (06/03)  
Ley Propiedad Horizontal - Instituto de Evaluadores de PR (02/04)  
Elementos esenciales en la determinación del mejor uso de una propiedad - Instituto de Evaluadores de PR (11/04)  
Análisis del site o terreno -Instituto de Evaluadores de PR (02/05)  
Servidumbre de conservación - Instituto de Evaluadores de PR (04/05)  
El Tasador como testigo experto en casos judiciales - Instituto de Evaluadores de PR (05/05)  
Expropiación forzosa – Eng. G. Padilla Real Estate Academy (09/05)  
Cambios en los mapas de FEMA y Zonificación - Instituto de Evaluadores de PR (10/05)  
Analyzing Tenant Credit Risk & Commercial Lease – Appraisal Institute (12/11)  
Análisis de descuento de flujo de efectivo - Instituto de Evaluadores de PR (12/06)  
Capitalización de Ingresos Avanzada - Instituto de Evaluadores de PR (05/06)  
Leyes y reglamentos que rigen la profesión de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces bajo el Estado Libre Asociado de Puerto Rico - Instituto de Evaluadores de PR (01/15)  
Advanced Income Capitalization – Appraisal Institute (08/07)  
Procedimiento Expropiación Forzosa: Partes con interés - Instituto de Evaluadores de PR (09/07)  
Aplicación de USPAP a las Transacciones Relacionadas con Instituciones Federales - Instituto de Evaluadores de PR (10/07)  
Advanced Residential Application & Case Studies - Instituto de Evaluadores de PR (10/07)  
USPAP Update Course - Instituto de Evaluadores de PR (10/10)  
Appraising Residential Condos - Instituto de Evaluadores de PR (3/08)

Update in Fannie Mae & Freddie Mac - Instituto de Evaluadores de PR (4/08)  
Tasación Propiedades Reposeídas - Instituto de Evaluadores de PR (2/09)  
Proceso de Valoración: Definición del Problema en los Casos de Expropiación Forzosa - Instituto de Evaluadores de PR (6/09)  
FHA Appraiser Training – US Department of Housing and Urban Development (6/12)  
Residential Appraisal Review - Instituto de Evaluadores de PR (7/13)  
Understanding and using Comparable Transactions – Instituto de Evaluadores de PR (03/2015)

#### Experiencia de Trabajo

1999 – Presente Oficina privada, Caguas, PR  
Servicios de Tasación  
Comercial, Residencial  
Consultoría  
Inspección de Propiedades

Ha realizado trabajos como tasador de bienes raíces para varios municipios y agencias del Gobierno de Puerto Rico que llevan a cabo gestiones de expropiación forzosa para adquirir propiedades y destinarlas a uso público. Tiene experiencia dando testimonio como perito en casos de expropiación forzosa ante el Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico.

Ha realizado trabajo de tasación para varias entidades financieras de bienes raíces en Puerto Rico. Perteneció al FHA Appraisal Roster de HUD, además de ser Inspector Autorizado de HUD y Consultor del programa 203k de FHA.

Tiene experiencia realizando trabajos de tasación para clientes privados e inversionistas relacionados a propiedades de bienes raíces localizadas en Puerto Rico. Ha brindado servicios como perito en casos de herencias, divorcios y otros asuntos legales.

1981 – 1999      Ingeniero de Proyectos y Facilidades