PROPUESTA DE TASACION PARA EDIFICIOS Y ÁREAS EN LA ANTIGUA BASE NAVAL ROOSELVET ROADS, CEIBA, PUERTO RICO

12 DE ABRIL DE 2016

SDP TASACIONES 2016-001
Autoridad para el Redesarrollo de los Terrenos y Facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads

Nestor Algarín Lopez,
Certified General Real Estate Appraiser
650 EPA , 158 CG
Nestor Algarin Real Estate Appraiser, Inc.
Cel.: (787)922-1595 | Ofc.: (787)274-5004
algarin.nestor@gmail.com

12 de abril de 2016

Sra. Malú Blázquez
Directora Ejecutiva
Autoridad para el Redesarrollo Local de Roosevelt Roads
#355 FD Roosevelt Ave. Oficina #106
Hato Rey, Puerto Rico 00918

Estimada Sra. Blázquez:

Me complace presentarle a continuación nuestra propuesta para rendir servicios relacionados a Tasaciones de Valor en el mercado de las propiedades pertenecientes a La Autoridad para el Redesarrollo Local de Roosevelt Roads, Ceiba, Puerto Rico.

Esta propuesta incluye el enfoque y alcance de nuestra intervención, equipo de trabajo, informes a ser emitidos y un estimado de nuestros honorarios. Para propósitos informativos incluimos también un breve resumen sobre nuestra experiencia en este tipo de encomienda, que sabemos será de utilidad al evaluar nuestra capacidad para servir como tasadores.

La Autoridad tiene a su cargo las funciones de planificar, promover, mantener y administrar los Bienes Inmuebles pertenecientes a dicha agencia. En adición, La Autoridad para el Redesarrollo Local de Roosevelt Roads tiene ante sí la coordinación y el establecimiento de la política pública y la implementación concerniente al plan maestro el cual incluye la logística de desarrollo tanto del área terrestre como marítima. Es de conocimiento público que la agencia es custodio de un número sustancial de bienes Inmuebles y que los mismos son de gran valor en el mercado.

Cordialmente,

Néstor Algarín López
Certified General Real Estate Appraiser
650 EPA Expiration Date: 2/junio/2019
158 CG Expiration Date: 12/mayo/2019

Tabla De Contenido

CARTA PRESENTACIÓN.....1

1. MEMORIAL EXPLICATIVO DEL PROYECTO 3

1.1 ALCANCE, CONCEPTO Y MÉTODO.....4

1.2 PROPONENTE 11

A. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL..... 11

B. GRUPO DE TASADORES..... 11

C. CURRICULUM VITAE..... 12

D.LICENCIAS Y CERTIFICACIONES..... 15

E. REFERENCIAS DE CLIENTE 17

1.3 TIEMPO DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO..... 17

1.4 EXPERIENCIA..... 18

2. INFORMACION GENERAL 20

2.1 APENDICE A - REGISTRO DEL PROPONENTE 20

2.2 APÉNDICE D – FORMULARIO DE LICITACIÓN 21

DOCUMENTOS REQUERIDOS 22

1. Memorial explicativo del proyecto

Nuestra propuesta va dirigida a Tasaciones de Valor en el mercado de dichas propiedades con el propósito de establecer el valor actual evaluado de acuerdo a los métodos de valoración aplicables y desarrollando de acuerdo a los parámetros el análisis de mejor y más provechoso uso.

Nuestra labor sería tasar los terrenos y las estructuras que se encuentran en las Parcelas #1 y #3 detallando más adelante el inventario sometido por la Autoridad para el Redesarrollo Local de Roosevelt Roads.

Nestor Algarin Real Estate Appraiser, Inc., es una firma que se dedica al manejo de proyectos principalmente desde el aspecto de evaluadores profesionales de Bienes Raices (tasadores). La misma cuenta con veinticinco (25) años de experiencia en el área de estudios de mercado de valor, adquisición de propiedades, análisis de contratos de arrendamientos e inventario de propiedades**.**

Está compuesta nuestra compañía por asesores legales (abogados), evaluadores profesionales de Bienes Raices (tasadores), corredores de Bienes Raices, planificadores, ingenieros y agrimensores, además del equipo técnico y de estudio de campo que se encuentra en nuestra oficina.

En su mayoría, nuestro personal proviene del servicio público de agencias como el Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP), Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), y Departamento de la Vivienda, Departamento Desarrollo Económico y Comercio, Autoridad para Financiamiento de Infraestructura, AEMEAD, lo que ha brindado experiencia en el manejo de sus activos, incluyendo la supervisión de proyectos de construcción, contratos, valoración de propiedades, contabilización y clasificación de propiedades, así como la evaluación del sistema de archivo y retención de documentos, entre otros.

1.1 Alcance, concepto y método de tasación

El trabajo de campo será planificado y supervisado de manera tal que pueda cumplirse el objetivo primordial de la encomienda, el cual consiste en identificar las propiedades y luego analizar características para determinar su mejor y más provechoso uso con el propósito de realizar una tasación de valor de mercado, el cual prepararemos. Se determinan nuestros honorarios a base de la utilización de los recursos necesarios para llevar a cabo el proyecto y del tiempo requerido para realizar la encomienda, tarifas y materiales. A base de nuestra experiencia y tomando en consideración las tareas a ser realizadas las mismas serán detallas a continuación:

Para ello se realizarán las siguientes tareas:

1. Se revisará el listado de propiedades existentes.

2. Llevaremos a cabo las reuniones periódicas que sean necesarias con funcionarios de la Autoridad para establecer el alcance, las limitaciones y los objetivos del trabajo.

3. Se asignará el personal técnico que llevará a cabo los objetivos del trabajo.

4. Haciendo uso de la información provista de la Autoridad se identificarán las propiedades, solares y estructuras.

5. Se identificarán, cotejarán títulos de las propiedades que componen el inventario de existente.

6. Se gestionará con funcionarios de la Autoridad para que éstos coordinen las visitas y acompañen a nuestro personal en el estudio de campo.

7. Se inspeccionarán las propiedades que sean necesarias.

8. Se tomarán fotos de las propiedades para reflejar su condición física actual y se anexarán al expediente.

9. Investigación de ventas comprables en y fuera de Puerto Rico.

10. Se realizaran informes de tasación con el análisis y la metodología necesaria para estimar el valor en el mercado.

Muelle # 1 - Muelle relacionado al Fuel Tank Farm con una medida estimada de 2,650 pies de largo.

Será valorado primeramente por el método de costo, de esa forma estimaremos el costo de reemplazo y se aplicara al mismo una depreciación física estimada. En adición, de haber información disponible y el tasador entienda la misma confiable, corroborable y comparable, se analizara el Método de Compararon Directa. Finalmente se investigará la renta bruta posible que pudiese generar dicho muelle.

Luego de analizar dicha renta se efectuaran los descuentos de gastos operacionales del mismo para así obtener un ingreso neto operacional al cual se le aplicará una tasa de capitalización y así obtener un valor en el mercado.

En dicho informe de valoración se analizará el mejor y más provechoso uso junto con la viabilidad económica operacional del muelle de acuerdo a su condición estructural actual y sobre todo su localización.

Muelle #2 – Muelle de 400 pies de largo y 45 pies de ancho.

Será valorado primeramente por el método de costo, de esa forma estimaremos el costo de reemplazo y se aplicara al mismo una depreciación física estimada. En adición, de haber información disponible y el tasador entienda la misma confiable, corroborable y comparable, se analizara el Método de Compararon Directa. Finalmente se investigará la renta bruta posible que pudiese generar dicho muelle.

Luego de analizar dicha renta se efectuaran los descuentos de gastos operacionales del mismo para así obtener un ingreso neto operacional al cual se le aplicará una tasa de capitalización y así obtener un valor en el mercado.

En dicho informe de valoración se analizará el mejor y más provechoso uso junto con la viabilidad económica operacional del muelle de acuerdo a su condición estructural actual y sobre todo su localización.

Muelle #3 – Muelle de 1,200 pies de largo y 120 pies de ancho.

Será valorado primeramente por el método de costo, de esa forma estimaremos el costo de reemplazo y se aplicara al mismo una depreciación física estimada. En adición, de haber información disponible y el tasador entienda la misma confiable, corroborable y comparable, se analizara el Método de Compararon Directa. Finalmente se investigará la renta bruta posible que pudiese generar dicho muelle.

Luego de analizar dicha renta se efectuaran los descuentos de gastos operacionales del mismo para así obtener un ingreso neto operacional al cual se le aplicará una tasa de capitalización y así obtener un valor en el mercado.

En dicho informe de valoración se analizará el mejor y más provechoso uso junto con la viabilidad económica operacional del muelle de acuerdo a su condición estructural actual y sobre todo su localización.

Edificio #1205 – Estructura de dos niveles y 24,864 pies cuadrados.

Este edifico se valorará primeramente por el método de costo donde se estimará el valor del terreno como vacante de acuerdo a su mejor y más provechoso uso y al mismo se le añadirá el costo de reemplazo de la estructura y las mejoras al cual se le estimara una depreciación física.

Teniendo estos dos componentes *(valor de la tierra más valor de la estructura y mejoras depreciadas)* obtendremos un valor estimado en el mercado por el método de costo. En adición, de haber información disponible y el tasador entienda la misma confiable, corroborable y comparable, se analizara el Método de Compararon Directa. Finalmente se investigará la renta bruta posible que pudiese generar dicho muelle.

Luego de analizar dicha renta se efectuaran los descuentos de gastos operacionales del mismo para así obtener un ingreso neto operacional al cual se le aplicará una tasa de capitalización y así obtener un valor en el mercado.

En dicho informe de valoración se analizara el mejor y más provechoso uso junto con la viabilidad económica operacional del edificio de acuerdo a su condición estructural actual y sobre todo su localización.

Edificio #3188 – Estructura de un nivel y 36,721 pies cuadrados.

Este edifico se valorará primeramente por el método de costo donde se estimará el valor del terreno como vacante de acuerdo a su mejor y más provechoso uso y al mismo se le añadirá el costo de reemplazo de la estructura y las mejoras al cual se le estimara una depreciación física.

Teniendo estos dos componentes *(valor de la tierra más valor de la estructura y mejoras depreciadas)* obtendremos un valor estimado en el mercado por el método de costo. En adición, de haber información disponible y el tasador entienda la misma confiable, corroborable y comparable, se analizara el Método de Compararon Directa. Finalmente se investigará la renta bruta posible que pudiese generar dicho muelle.

Luego de analizar dicha renta se efectuaran los descuentos de gastos operacionales del mismo para así obtener un ingreso neto operacional al cual se le aplicará una tasa de capitalización y así obtener un valor en el mercado.

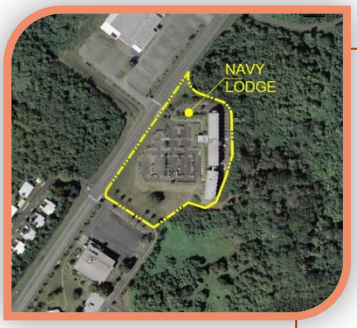
En dicho informe de valoración se analizara el mejor y más provechoso uso junto con la viabilidad económica operacional del edificio de acuerdo a su condición estructural actual y sobre todo su localización.

Marina Comercial – Marina con varias estructuras y un total de 13.62 cuerdas. Primeramente el área de la marina va hacer analizada por el método de costo.

Se valoraran las 13.62 cuerdas como vacante de acuerdo a su mejor y más provechoso uso posteriormente se analizaran los costos de reemplazo tanto de las estructuras y mejoras en tierra como las estructuras y mejoras enclavadas dentro del área marítima. Posteriormente se estimara la depreciación física de dichas mejoras para así obtener un valor en el mercado por el método de costo. De existir información suficiente disponible y que el tasador entienda la misma confiable, corroborable y comparable se analizara el método de comparación directa. Finalmente se investigará la renta bruta posible que pudiese generar dicho muelle.

Luego de analizar dicha renta se efectuaran los descuentos de gastos operacionales del mismo para así obtener un ingreso neto operacional al cual se le aplicará una tasa de capitalización y así obtener un valor en el mercado.

En dicho informe de valoración se analizara el mejor y más provechoso uso junto con la viabilidad económica operacional de la marina y los edificios de acuerdo a su condición estructural actual y sobre todo su localización.



Navy Lodge – Edificios (#2303 y #2317) de tres y cuatro niveles para un total de 73,751 pies cuadrados (120 unidades).

Esta propiedad consta de dos edificios principales dedicados anteriormente a Hotel. Se valorará el terreno como vacante de acuerdo a su mejor y más provechoso uso y se añadirá el costo de reemplazo depreciado de las mejoras existentes para así obtener un valor en el mercado estimado por el método de costo. Se analizará en adición el Método de Comparación Directa, comparando la propiedad objeto de valoración con hospederías similares en Puerto Rico, Islas Vírgenes y el Caribe para de este modo obtener un valor estimado en el mercado por dicho método.

El Método de Capitalización de Ingresos será el enfoque de valoración que más peso se le dará por ser una hospedería una propiedad típica productora de ingresos. Se obtendrá su ingreso bruto potencial basado en noches ocupadas de hospedería, figuras que obtendremos del mercado y le descontaremos los gastos operacionales para así obtener un ingreso neto operacional el cual luego de ser capitalizado reflejara un valor estimado en el mercado.

En dicho informe de valoración se analizara el mejor y más provechoso uso junto con la viabilidad económica operacional del hotel de acuerdo a su condición estructural actual y sobre todo su localización.

Walk Ups (Bachelors Enlisted Quarters) – Complejo de 11 edificios (#2689 al #2699) con 144 unidades de dos habitaciones. Cada nivel tiene aproximadamente 2,478 pies cuadrados.

La propiedad objeto de valoración consiste de once edificios de apartamentos residenciales los cuales nunca han sido ocupados. Se valorara el terreno como vacante de acuerdo a su mejor y más provechoso uso y se añadirá el costo de reemplazo depreciado de las mejoras existentes para así obtener un valor en el mercado estimado por el método de costo. Se analizara en adición el Método de Comparación Directa, valorando las unidades individualmente y analizando el valor añadido de las mismas tomando en consideración la tasa de absorción y la tasa de descuento para de este modo obtener el valor presente para un solo comprador.

En relación al Método de Capitalización de Ingresos se obtendrán rentas de mercado de apartamentos similares para así obtener el ingreso bruto potencial al cual le descontaremos los gastos operacionales analizando el porciento de unidades vacantes para de este modo obtener un ingreso neto operacional el cual capitalizado nos reflejara un valor en el mercado por este método.

Fuel Tank Farm – Complejo de ocho (8) tanques con capacidad de aproximadamente 34 millones de barriles para diferentes combustibles, edificio de laboratorio y edificio de bombas (extracción y servido).

La propiedad a ser valorada consta de un predio de terreno el cual incluye ocho tanques de almacenamiento de combustible, un edifico antiguamente utilizado como laboratorio de pruebas y un segundo edificio donde ubican las bombas de extracción y despacho de los tanques. Se valorara el terreno como vacante de acuerdo a su mejor y más provechoso uso y se añadirá el costo de reemplazo depreciado de las mejoras existentes para así obtener un valor en el mercado estimado por el método de costo. El Método de Comparación Directa no será considerado en el informe de valoración por ser esta propiedad considerada como una especial (homogénea).

El Método de Capitalización de Ingresos será evaluado siempre que exista información disponible en relación a rentas de mercado de terrenos donde enclavan tanques de almacenamientos de combustible, confiable, corroborable y comparables para de este modo obtener una renta bruta potencial la cual luego de descontar gastos operacionales nos reflejara un ingreso neto operacional el cual capitalizado nos reflejara un valor estimado en el mercado.

Área Industrial B2 – Complejo Industrial compuesto por los edificios 377, 2344 y 2345.

Estos edificios se valorarán primeramente por el método de costo donde se estimará el valor del terreno como vacante de acuerdo a su mejor y más provechoso uso y al mismo se le añadirá el costo de reemplazo de la estructura y las mejoras al cual se le estimará una depreciación física.

Teniendo estos dos componentes (valor de la tierra más valor de la estructura y mejoras depreciadas) obtendremos un valor estimado en el mercado por el método de costo. En adición, de haber información disponible y el tasador entienda la misma confiable, corroborable y comparable, se analizara el Método de Compararon Directa. Finalmente se investigará la renta bruta posible que pudiesen generar dicho edificios.

Luego de analizar dichas rentas se efectuaran los descuentos de gastos operacionales de los mismos para así obtener un ingreso neto operacional al cual se le aplicará una tasa de capitalización y así obtener un valor en el mercado.

En dicho informe de valoración se analizara el mejor y más provechoso uso junto con la viabilidad económica operacional de los edificios de acuerdo a su condición estructural actual y sobre todo su localización.

Punta Puerca – Terreno de 149 acres que incluye el edificio #2304 de 9,222 pies cuadrados.

Este informe de valoración incluirá el método de comparación directa considerando el predio compuesto de 149 acres de acuerdo a su mejor y más provechoso uso. Para efectos del análisis final el edificio compuesto de 9,222 pies cuadrados no será incluido en dicho valor estimado, aunque si se evaluará el costo de reemplazo y se le estimará una depreciación. El mismo no será incluido en el valor final estimado debido a que entendemos que no añade valor por no estar de acuerdo al mejor y más provecho uso de la propiedad.

El método de capitalización de ingresos será considerado siempre y cuando el tasador obtenga rentas comparables, confiables y corroborables de predios de cabidas similares y que cuenten con el mejor y más provechoso uso similar al de la propiedad valorada.

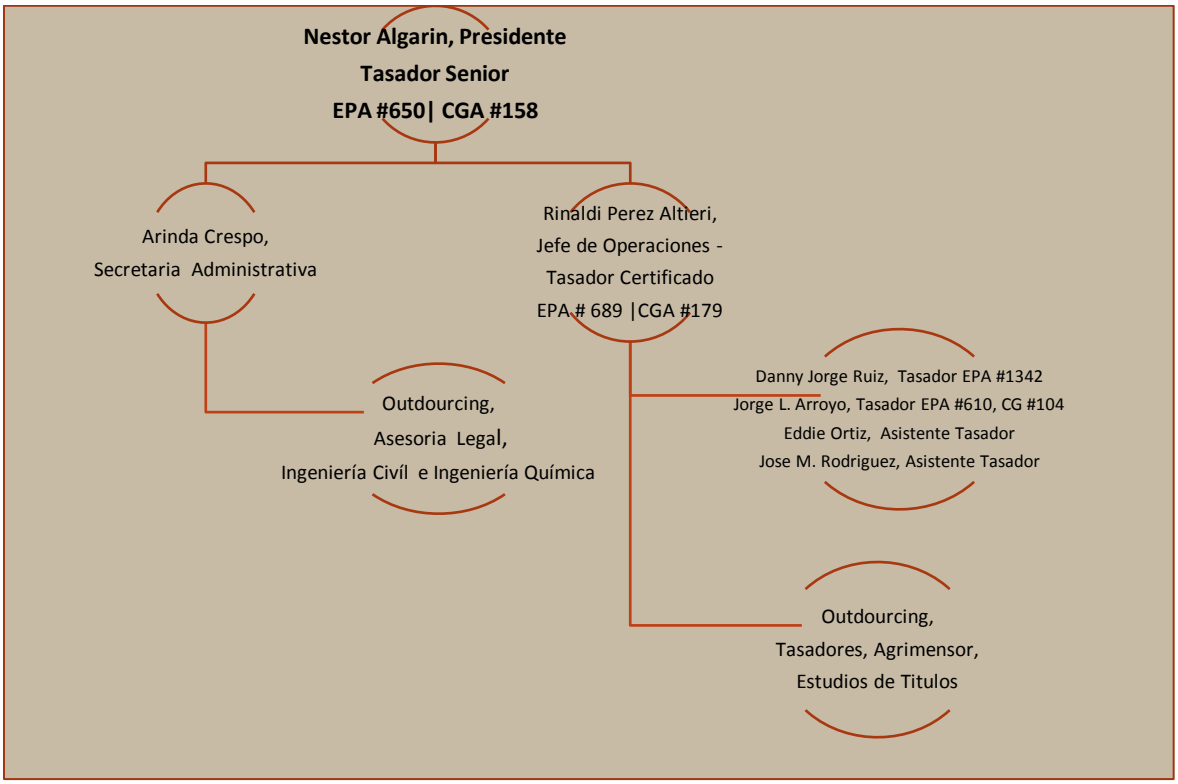
Luego de analizar dicha renta se efectuaran los descuentos de gastos operacionales del mismo para así obtener un ingreso neto operacional al cual se le aplicará una tasa de capitalización y así obtener un valor en el mercado.

En dicho informe de valoración se analizará el mejor y más provechoso uso junto con la viabilidad económica operacional del predio de acuerdo a su cabida, vista y facilidades, su localización y servicios.

1.2 Proponente

A. Estructura organizacional

Nestor Algarin Real Estate Appraiser, Inc.



B. Grupo de Tasadores

El grupo de trabajo se compone de cuatro tasadores licenciados, en adición a un banco de tasadores disponibles de ser necesarios. Para esta tarea será necesario la inclusión al equipo de trabajo los Ingenieros tanto en el aspecto civil como en el químico, aunque los mismos no rendirán informes llegando a conclusiones por ellos no estar contratados por la Autoridad para el Redesarrollo Local de Roosevelt Roads, Ceiba, Puerto Rico y por lo que en adición está fuera del alcance y honorarios propuestados de nuestra encomienda. Finalmente asesoría legal también será necesaria por tener estas propiedades posibles situaciones ambientales y estructurales adversas.

C. Curriculum Vitae

NÉSTOR ALGARÍN LÓPEZ

IBERIA 1 CONDO. SUITE G-1, 554 PERSEO ST.
ALTAMIRA, SAN JUAN, PR. 00920
CEL. (787)922-1595 PHONE OFF. (787)274-5004
ALGARIN.NESTOR@GMAIL.COM | NALGARIN@PRW.NET

REAL ESTATE APPRAISAL LICENSES: 158 CG; 650 EPA

OVERVIEW	TO KEEP GROWING MY APPRAISAL KNOWLEDGE THROUGH MY CONTINUING EDUCATION IN ORDER TO IMPROVE MY PERFORMANCE IN: COMMERCIAL INDUSTRIAL AGRICULTURAL MACHINERY AND EQUIPMENT VALUATION BI-LINGUAL (ENGLISH/SPANISH)
EMPLOYMENT	NÉSTOR ALGARÍN & ASSOCIATES REAL ESTATE APPRAISERS & CONSULTANTS (ESTABLISHED 1970) COMMERCIAL, INDUSTRIAL, AGRICULTURAL, RESIDENTIAL, MACHINERY & EQUIPMENT, 1989 TO PRESENT BARONE & SONS: ROBERT BARONE, RM FIELD STUDY ON RESIDENTIAL VALUATION (INTERNSHIP) DUQUESNE UNIVERSITY PITTSBURGH, PENNSYLVANIA, 1987
EDUCATION	COLEGIO SAN IGNACIO DE LOYOLA, 1980-1984 DUQUESNE UNIVERSITY PITTSBURGH, PENNSYLVANIA, BSBA, 1984-1988 MAYOR: REAL ESTATE & FINANCE CONCENTRATION: VALUATION MINOR: MARKETING & ECONOMICS SIGNIFICANT COURSES: REAL ESTATE PRINCIPLES, REAL ESTATE LAW, RESIDENTIAL VALUATION, INCOME PRODUCING PROPERTY ANALYSIS, AND REAL ESTATE INVESTMENT ANALYSI OHIO STATE UNIVERSITY, COLUMBUS, OHIO. POST GRADUATE, 1988-1989 COMMERCIAL, INDUSTRIAL, AGRICULTURAL PROPERTY APPRAISAL TRAINING PROGRAM
PERSONAL	ENJOY AND ACTIVE IN: CHARITY WORK THE ARTS AND THEATER CLASSICAL MUSIC AND OPERA MEMBER OF THE PASO FINO BOARD IN PUERTO RICO EXERCISE
	REFERENCES AND SUPPORTING DOCUMENTATION FURNISHED UPON REQUEST

EDUCATION CONTINUING & SEMINARS

AMERICAN INSTITUTE OF REAL ESTATE APPRAISERS
INTRODUCTION TO REAL ESTATE 1988
RESIDENTIAL VALUATION 1988
STANDARDS OF PROFESSIONAL PRACTICE I 1988
STANDARDS OF PROFESSIONAL PRACTICE II 1988
INSTITUTO DE EVALUADORES DE PUERTO RICO
VALORACIÓN DE BIENES RAÍCES 1989
MATEMÁTICAS PARA TASADORES 1989
EXPROPIACIÓN FORZOSA 1989
CURSO PREPARATORIO REVALIDA 1990
CURSO PREPARATORIO EXAMEN FEDERAL 1991
ÉTICA Y ESTÁNDARES UNIFORME DE LA PRÁCTICA PROFESIONAL PARA LA VALORACIÓN DE BIENES RAÍCES 1993
VALORACIÓN DE DERECHOS REALES 1995
EXPROPIACIÓN FORZOSA AVANZADA 1998,
INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA EN LA VALORACIÓN DE MAQUINARIA & EQUIPO1998
ÉTICA Y ESTÁNDARES UNIFORMES DE LA PRÁCTICA PROFESIONAL DE LA VALORACIÓN DE BIENES RAÍCES 1999
PROCESO DE VALORACIÓN: DEFINICIÓN DEL PROBLEMA EN LOS CASOS DE EXPROPIACIÓN FORZOSA, 2009
NATIONAL USPAP UPDATE COURSE 2004, 2005, 2006, 2007
NATIONAL USPAP UPDATE COURSE 2009, 2010, 2011, 2012
GENERAL SALES COMPARISON APPROACH 2012
LEYES Y REGLAMENTOS DE PR, 2011, 2014
NUEVOS CAMBIOS EN LA PLANILLA DE TASACIÓN, FORMAS 1004, 2055, 1073 Y 1075 (UAD) 2012
SOCIETY OF REAL ESTATE APPRAISERS
INTRODUCTION TO THE APPRAISAL PROCESS 1990
INTRODUCTION TO INCOME CAPITALIZATION 1990
THE AMERICAN SOCIETY OF APPRAISERS
ME 201: INTRODUCTION TO MACHINERY & EQUIPMENT VALUATION 2008
ME 202: INTRODUCTION TO MACHINERY & EQUIPMENT VALUATION METHODOLOGY 2008
APPRAISAL INSTITUTE
THE NEW UNIFORM RESIDENTIAL APPRAISAL REPORT 1993
BASIC INCOME CAPITALIZATION 1993
ADVANCE INCOME CAPITALIZATION 1995
MARSHALL & SWIFT – COMMERCIAL COST APPROACH 1996
EXPROPIACIÓN FORZOSA AVANZADA 1998
HIGHEST AND BEST USE AND MARKET ANALYSIS 2000
AVOIDING LIABILITY AS A RESIDENTIAL APPRAISER
NATIONAL USPAP COURSE 2004,
NATIONAL USPAP COURSE UPDATE COURSE 2014-2015
ADVANCED SALES COMPARISON & COST APPROACH 2004
CONDEMNATION APPRAISING: PRINCIPLES & APPLICATIONS 2011
LITIGATION APPRAISING: SPECIALIZED TOPICS AND APPLICATIONS 2013
CONDEMNATION APPRAISING: PRINCIPLES & APPLICATIONS, 2013
THE APPRAISER AS AN EXPERT WITNESS: PREPARATION & TESTIMONY, 2013
OVER 50 OTHER SEMINARS INCLUDING MACHINERY & EQUIPMENT TRAINING AND REAL ESTATE

CLIENTS & INSTITUTIONS

AUTORIDAD PARA EL REDESARROLLO DE LOS TERRENOS Y FACILIDADES DE LA ESTACIÓN NAVAL ROOSELVELT ROADS
AUTORIDAD PARA EL MANEJO DE EMERGENCIAS Y ADMINISTRACIÓN DE DESASTRES (AEMED)
GOVERNMENT DEVELOPMENT BANK (BGF)
COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE ARECIBO (COOPACA)
PUERTO RICO HIGHWAY AUTHORITY (DTOP)
PUERTO RICO WATER AUTHORITY (AAA)
ELECTRIC ENERGY AUTHORITY (AEE)
AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA (AFI)
NATURAL RESOURCES DEPARTMENT (DRNA)
AGRICULTURE DEPARTMENT
URBANISM DEPARTMENT
MUNICIPALITY OF SAN JUAN
MUNICIPALITY OF JUNCOS
MUNICIPALITY OF CIALES
MUNICIPALITY OF SAN LORENZO
MUNICIPALITY OF BARRANQUITAS
MUNICIPALITY OF NARANJITO
EDUCATION DEPARTMENT OF PUERTO RICO
HOME FINANCIAL AUTHORITY (HUD)
HOME
BANCO POPULAR DE PUERTO RICO
BANCO SANTANDER DE PUERTO RICO
FEMBI MORTGAGE
RF MORTGAGE
POPULAR MORTGAGE CORPORATION
FIRST EQUITY MORTGAGE CORPORATION
ISLAND FINANCE CORPORATION
CITY FINANCIAL CORPORATION
PYME FINANCIAL PARTNERS
HOSPICIO LA PAZ
SUPERMERCADO RM, INC.
HLP INVESTMENT, INC
CASA PUBLICITARIA, INC.
PLATINUM ADVISOR, CORP.
CHUSTER AGUILO, CO.
ASOCIACIÓN CONDOMINES ALTOS DE TORRIMAR
JARDÍN LA CEIBA
B&G BRANDS, CORP.
CDM CARIBBEAN ENGINEERS
DORTA CONSTRUCTION
MORTSON CONSTRUCTION
MANUEL BERMUDEZ, ARQUITECTOS
LMC & ASSOCIATES, ARQUITECTOS
PRAXIS, ARQUITECTOS

RENOVACIÓN APROBADA: 07 de abril, 2015

RENEWAL APPROVED ON: April 07, 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
hereby certifies that

Nestor Algarin López

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 07 de abril de 2015
In San Juan, Puerto Rico, on April 07, 2015.

Número de Certificado: 650EPA
Certificate Number

Vencimiento: 02 de junio de 2019
Expires: June 02, 2019

JUNTA EXAMINADORA DE EVALUADORES PROFESIONALES DE BIENES RAICES DE PUERTO RICO

José Eduardo Arrillaga
Presidente
(Board President)

Secretario Auxiliar
Auxiliary Secretary

RENOVACIÓN APROBADA: 08 de abril, 2015

RENEWAL APPROVED ON: April 08, 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
hereby certifies that

Nestor Algarin López

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 Certificación General
Certified General Professional Appraiser

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 08 de abril de 2015
In San Juan, Puerto Rico, on April 08, 2015.

Número de Certificado: 158CG
Certificate Number

Vencimiento: 12 de mayo de 2019
Expires: May 12, 2019

JUNTA EXAMINADORA DE EVALUADORES PROFESIONALES DE BIENES RAÍCES DE PUERTO RICO

Presidente
(Board President)

Secretario Auxiliar
Auxiliary Secretary

E. Referencias de Cliente

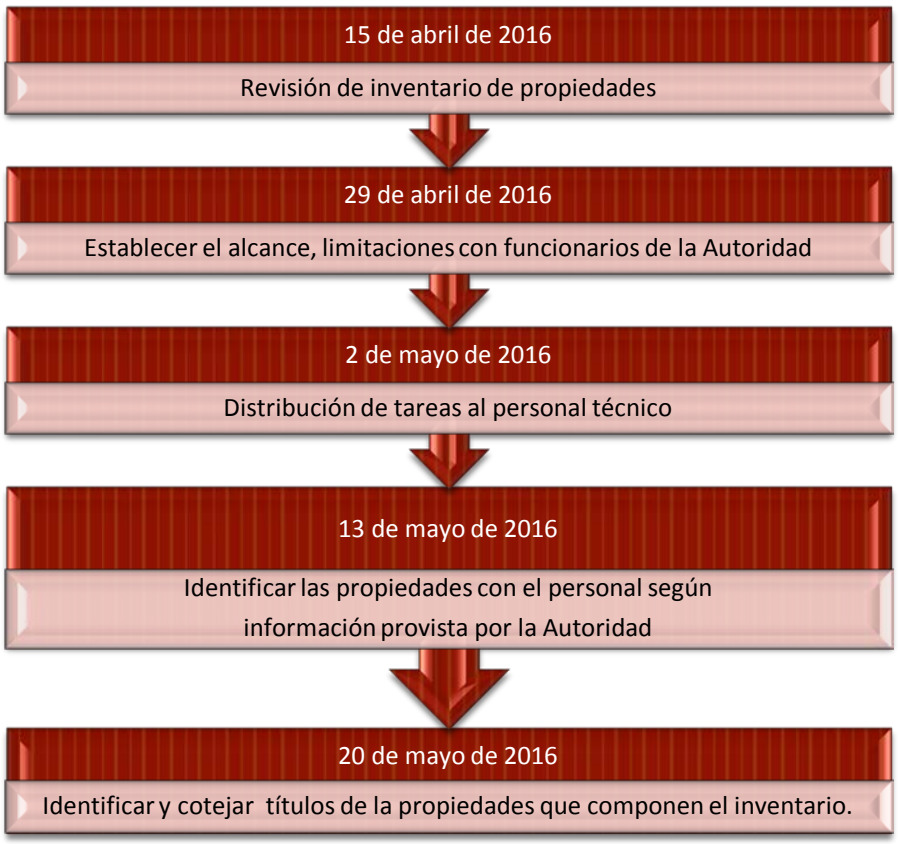
- Autoridad para el Manejo de Emergencias y Administración de Desastres
  - Licenciada Veronica De Jesus

- Autoridad de Energía Eléctrica
  - Licenciada Luisa Storer (Representante Legal)

- Autoridad de Carreteras y Transportación
  - Licenciada Ana Cortes

1.3 Tiempo de ejecución del proyecto

Según establecido SDP los Informes de Tasación de valor en el mercado son al 31 de agosto de 2016. Detallamos abajo la cronología de tareas y fechas aproximadas para realizar las labores. Estos de ser aprobada la propuesta presentada.



1.4 Experiencia

Durante el mes de octubre y noviembre de 2014 comenzó nuestra relación profesional con la Autoridad para el Redesarrollo Local de Roosevelt Roads. Nuestra encomienda fue evaluar un Informe de Valoración y Estudio de Renta de Mercado realizado por una firma local de tasadores en relación a un predio de terreno compuesto de 37.80 cuerdas, sus edificios y mejoras que consistían de varios edificios industriales compuestos en su total añadido de 255,894.00 pies cuadrados.

Se nos encomendó no solo la revisión dela valoración antes mencionada, sino también que concluyéramos con nuestra opinión de renta de mercado por lo cual tuvimos que realizar un informe narrativo en su totalidad de acuerdo a USPAP. El informe revisado fue uno dirigido al cliente interesado en arrendar los terrenos y mejoras en ese momento (ASTIVENCA) por lo que la Autoridad para el Redesarrollo Local de Roosevelt Roads nos contrató para así tener una opinión confiable, corroborable y tomar una decisión positiva en beneficio de Puerto Rico.

Posteriormente, durante el segundo semestre del año 2015 se nos encomendó visitar todas las propiedades existentes en la Antigua Estación Naval Roosevelt Roads con el propósito de establecer una base de honorarios dirigidos a valorar varias propiedades para así entrar en negociaciones con inversionistas interesados en el Redesarrollo de áreas designadas, lo que finalmente termino en el proceso SDP Tasaciones 2016-01 el cual incluye once (11) propiedades presentadas en esta propuesta.

En cuanto a otras experiencias relacionadas a terrenos localizados en área marítimo-terrestre de Puerto Rico se encuentra el proyecto de expropiación forzosa ACT-200229 donde en conjunto con el Departamento de Recursos Naturales (DRNA) se delimitó la Zona de Salvamento, Zona de Vigilancia y Zona Marítimo Terrestre para adquirir sobre cincuenta (50) propiedades en dirección a la ampliación de la Carretera Estatal Número Dos.

Finalmente nuestra firma valoró los terrenos localizadas en la Antigua Basa Naval de Miramar para cumplir con el Redesarrollo de los mismos por parte de la Autoridad de Los Puertos.

2. INFORMACION GENERAL

2.1 APÉNDICE A - REGISTRO DEL PROPONENTE

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
FOMENTO ECONÓMICO DE PUERTO RICO
ROOSEVELT ROADS

APÉNDICE A - REGISTRO DEL PROPONENTE
SDP 2016-001

Tasadores o compañías de tasación participando en esta Solicitud de Propuestas deben completar la siguiente información como parte de los requisitos del procedimiento. Deben enviar el Registro del Proponente vía correo electrónico a lradevelopment@lra.pr.gov en o antes del **lunes 14 de marzo de 2016**, hasta las **3:00 pm.**

Nombre **Nestor** Apellidos **Algarín López**

Titulo **Presidente**

Dirección **Cond. Iberia I, Suite G-1, 554 Calle Perseo, Urb. Altamira,**

Pueblo **San Juan, P.R.** Zip Code **00920**

Teléfono Oficina **(787) 274-5004** Teléfono celular **(787) 922-1595**

Email: **algarin.nestor@gmail.com** Fax **(787) 274-5003**

Nombre del Negocio **Nestor Algarin Real Estate Appraiser, Inc.**

Licencias del Proponente **EPA650**, Expira 2 de junio de 2019; **CG158**, Expira 12 de mayo de 2019

FOMENTO ECONÓMICO DE PUERTO RICO ROOSEVELT ROADS

12

2.2 APÉNDICE D – FORMULARIO DE LICITACIÓN

Tabla de Cotizaciones Tasaciones para edificios y áreas para el Proyecto de Redesarrollo de Roosevelt Roads	
Edificios y áreas	Costo de Tasaciones Valor en el Mercado
1. Muelle #1	$35,000.00
2. Muelle #2	$20,000.00
3. Muelle #3	$20,000.00
4. Edificio #1205	$8,000.00
5. Edificio #3188	$8,000.00
6. Marina Comercial	$35,000.00
7. Navy Lodge	$25,000.00
8. Walk Ups (Bachelors Enlisted Quarters)	$15,000.00
9. Fuel Tank Farm	$35,000.00
10. Área Industrial B2	$8,000.00
11. Punta Puerca	$8,000.00
TOTAL	$217,000.00
Precio total por la tasación de los 11 edificios y/o áreas de ser adjudicados todos a su compañía Descuento del 20% (-$43,400.00)	$173,600.00

Documentos requeridos para realizar la valoración son los siguientes:

1. Descripción Legal de los terrenos a ser valorados donde se incluya la cabida a ser considerada y el Titular.
2. Número de Catastro de los predios a ser valorados.
3. Planos de las mejoras existentes enclavadas en cada predio a ser valorado.
4. Opinión ambiental en relación a estructuras con posible existencia de asbesto y al suelo en relación a posible contaminación específicamente de combustible en el área de Tanques.

Nota: De **no** existir la documentación requerida, la Autoridad para el Redesarrollo de los Terrenos y Facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads, tendría las siguientes opciones.

a) Asignar la encomienda de preparar los informes estructurales y ambientales (químicos) necesarios para obtener resultados de valoración que no estarían sujetos a condiciones limitantes y asunciones extraordinarias relacionadas a estos aspectos.

b) Obtener informe de tasación bajo condiciones limitantes y asunciones extraordinarias reconociendo que el tasador **no** es experto en el área ambiental (químico) ni en el área estructural por lo que en condiciones adversas si fuesen unas no presentadas específicas y detalladamente en el informe de valoración, la conclusión de valor podría ser una distinta a la presentada en el mismo si las mismas fusen incluidas en detalle.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
FOMENTO ECONÓMICO
DE PUERTO RICO
DDEC
ROOSEVELT
ROADS