SDP TASACIONES 2016-001

AUTORIDAD PARA EL REDESARROLLO LOCAL DE ROOSEVELT ROADS

1250 PONCE DE LEON SUITE 703 SAN JUAN P R 00907-3910 TEL 787-721-5035 . FAX 787-722-0252

12 de abril de 2016

Sra. Malú Blázquez
Directora Ejecutiva
Autoridad para el Redesarrollo Local de Roosevelt Roads
#355 F.D. Roosevelt Ave. Oficina 106
Hato Rey, PR 00918

RE: SDP-TASACIONES 2016-001

Estimada señora Blázquez:

Deseamos agradecer la invitación a presentar propuesta para realizar servicios profesionales de tasación sobre los edificios y áreas que se encuentran dentro de la Parcela #3 y la Parcela #1 en la antigua base naval Roosevelt Roads en Ceiba, Puerto Rico.

Adjunto incluimos nuestra propuesta que incluyen los alcances establecidos según SDP Tasaciones 2016-001. OAM Group, LLC, interesa definitivamente formar parte del grupo de la agencia que usted representa aportando experiencia y confiabilidad en el área de trabajo requerido.

Cordialmente,

Tas. Ramón Sanfiorenzo
OAM GROUP, LLC
General Manager
1250 Ponce de León Ave.
Suite 703
San Juan, PR 00979
(787) 721-5035 Work
(787) 379-5597 Mobile
(787) 379-5597 Fax
Email: ramon@oampr.com
oamgroup703@gmail.com

MEMORIAL

La Autoridad para el Redesarrollo Local de Roosevelt Roads, en adelante la Autoridad, fue creada como parte de la estrategia económica del Gobierno de Puerto Rico enfocada en atraer inversionistas privados, crear empleos y ayudar al crecimiento económico de Ceiba, Vieques y Culebra, así como todo el litoral este de la isla de Puerto Rico.

Como parte de este proceso, la Autoridad, tiene como requisito la preparación de Informes de Valor de Rentas y/o Informes de Ventas Comparables en el mercado para propiedades con diversos tipos de usos.

Con estos Informes de Valor, la Autoridad estará en mejor posición para negociar con posibles inversionistas interesados en las diversas propiedades a ser tasadas dependiendo de la operación y necesidades de cada inversionista.

En este caso, la Autoridad solicitó servicios conducentes para la preparación de Informes de Valor y/o Informes de Rentas de once (11) edificios y áreas identificados que están bajo diferentes procesos de arrendamiento, negociaciones y/o desocupados según mencionados en el Apéndice C de la SDP 2016-001.

Sección 1.1
Alcance, Concepto y Método de Tasación

1.1 Alcance, Concepto y Método de Tasación

Nuestros tasadores licenciados, visitaran e inspeccionaran la propiedad en cuestión seguido de una investigación del mercado de bienes raíces. Preparan un Informe de Valoración detallando los hallazgos encontrados sobre las propiedades comparables al sujeto, estimando así el justo valor sobre cada propiedad según sea el caso. Este informe se prepara en forma narrativa, conforme lo requiere el Código de Ética para Tasadores (USPAP).

En adelante, se enumeran las distintas propiedades a ser evaluadas junto a una breve explicación de cada propiedad y el método propuesto.

1. **Muelle #1**

   Muelle relacionado al "Fuel Tank Farm" con un largo estimado de 2,650 pies de largo que incluye un área de terreno aledaña al muelle.

   Se propone la preparación de informe narrativo de rentas comparables de muelles en operación con las mismas o semejantes características. Según el Plan de Uso, este muelle será utilizado para almacenamiento de combustible.

   Honorarios: $20,000.00
   Tiempo de Ejecución: 60 días

2. Muelle #2

Muelle de 400 pies de largo y 45 pies de ancho. Incluye los siguientes edificios: Edificio #2351 (1995) con 5,200 pies cuadrados, antes "Harbor Patrol", y Edificio #371 (1958) con 4,000 pies cuadrados, antes destinado a espacio de almacenaje y actualmente es utilizado por un microempresario que fabrica y vende equipo de pesca comercial.

Se propone preparar informe narrativo de rentas comparables de muelles en operación con las mismas o semejantes características. Según el Plan de Uso, este muelle será utilizado como Terminal de Lanchas para las Islas Municipio de Vieques y Culebra, respectivamente.

Honorarios: $22,000.00
Tiempo de Ejecución: 60 días

3. Muelle #3

Muelle de 1,200 pies de largo y 120 pies de ancho. Incluye los siguientes edificios: Edificio #1739 (1969) con 4,479 pies cuadrados, antes "Naval Research Lab"; Edificio #976 (1966) con 1,200 pies cuadrados, antes "Hose Rack Shed"; Edificio #978 (1966) que es una subestación eléctrica y el Edificio #896 (1966) con 512 pies cuadrados destinado como cámara de válvulas.

Se propone preparar un informe narrativo de rentas comparables de muelles en operación con las mismas o semejantes características. Según el Plan de Uso este muelle será utilizado como muelle turístico para cruceros de vacacionar.

Honorarios: $25,000.00
Tiempo de Ejecución: 60 días

4. Edificio #1205

Estructura de dos niveles que cuenta con 24,864 pies cuadrados.

Se propone preparar informe narrativo de rentas comparables de edificios en operación con las mismas o semejantes características para luego ser ajustadas a las condiciones actuales de la propiedad a ser tasada.

Honorarios: $4,500.00
Tiempo de Ejecución 30 días

5. Edificio #3188

Estructura de un nivel que cuenta con 36,721 pies cuadrados.

Se propone preparar informe narrativo de rentas comparables de edificios en operación con las mismas o semejantes características.

Honorarios: $5,200.00
Tiempo de Ejecución 30 días

6. Marina Comercial

Marina con un total de 13.62 cuerdas que integra varias estructuras. Incluye los siguientes edificios: Edificio #2334 (1993) con 8,450 pies cuadrados, antes "Boat House / Marina"; Edificio #467 (1960) con 3,321 pies cuadrados antes "Exchange Marine Center" y el Edificio #1716 (1972) con 1,168 pies cuadrados destinado a servicio sanitario (baños).

Se propone preparar un informe narrativo de rentas comparables de marinas comerciales en operación con las mismas o semejantes características.

Honorarios: $18,500.00
Tiempo de Ejecución 30 días

7. Navy Lodge

Edificio #2303 y Edificio #2317, de tres y cuatro niveles para un total de 73,751 pies cuadrados que comprenden unas 120 unidades.

Se propone preparar informe narrativo de rentas comparables de hoteles en operación con las mismas o semejantes características.

Honorarios: $17,000.00
Tiempo de Ejecución 30 días

8. Walk Ups (Bachelors Enlisted Quarters)

Complejo de 11 edificios (#2689 al #2699) con 144 unidades de dos habitaciones cada uno. Cada nivel tiene aproximadamente 2,478 pies cuadrados. Según el SDP 2016-001, esta propiedad sería el único caso que la Autoridad interesa un informe de valoración para arrendamiento al igual que venta.

Se propone preparar informe narrativo de ventas y rentas comparables de residencias con las mismas o semejantes características.

Honorarios: $15,000.00
Tiempo de Ejecución 60 días

9. Fuel Tank Farm

Complejo de ocho (8) tanques con capacidad de aproximadamente 34 millones de galones para diferentes combustibles. El Edificio #192 (1956) de 4,923 pies cuadrados, que es el laboratorio de pruebas de combustibles y el Edificio

#1982 (1978) de 5,494 pies cuadrados donde están las bombas de extracción y servido de los tanques.

Se propone preparar informe narrativo de rentas comparables de tanques de combustibles en operación con las mismas o semejantes características.

Honorarios: $17,000.00
Tiempo de Ejecución 90 días

10. Área Industrial B2

Complejo de edificios en área industrial. El Edificio #377 (1958) tiene 10,000 pies cuadrados antes "Electronics Main Shop", el Edificio #2345 (1993) tiene 9,600 pies cuadrados y el Edificio #2344 (1993) tiene 9,700 pies cuadrados, ambos eran almacenes.

Se propone preparar informe narrativo de rentas comparables de edificios industriales en operación con las mismas o semejantes características.

Honorarios: $13,500.00
Tiempo de Ejecución 60 días

11. Punta Puerca

Terreno de 149 acres que incluye varios edificios. El edificio principal es #2304 (1989) de 9,222 pies cuadrados llamado "Telemetric". Además, está el edificio #1931 (1971) con 512 pies cuadrados antes "Frequency Analysis".

Se propone preparar informe narrativo de rentas comparables de terrenos con hoteles eco-turistas en operación con las mismas o semejantes características.

Honorarios: $11,000.00
Tiempo de Ejecución 60 días

Fases de Trabajo

Las fases del proceso de tasación comienzan con la identificación de las propiedades a ser evaluadas. Una vez inspeccionadas se elabora un análisis del mercado que conlleva los siguientes seis pasos a seguir:

1) Análisis de productividad de la propiedad

- Este análisis incluye los Pro y los Contra de la propiedad tales como las características físicas que incluyen tamaño, condiciones, diseño, eficiencia, edad y calidad, entre otros.
- Los atributos legales de la propiedad como servidumbre, arrendamientos, zonificación, entre otros.

2) Delinear el mercado

- Definir e identificar el área de mercado, sus características y determinar la competitividad de la propiedad.
- Identificar las características de cambio.
- Determinar las condiciones de mercado y las fuerzas que afectan oferta y demanda.

3) Demanda Actual

- Identificar cuál es la demanda y cuáles son los posibles, así como potenciales usuarios de la propiedad en cuestión.

4) Oferta Actual

- Identificar cuál es la oferta actual, así como cuál es la competencia existente, competencia en construcción, competencia planificada y demoliciones.

5) Oferta Vs. Demanda

- Comparar la oferta y demanda para computar la demanda residual.

6) Captación del sujeto.

- Estimar que pasará con el sujeto basado en su competitividad y demanda residual.

Este estudio de mercado nos ayuda a delinear el mercado incluyendo los usuarios y la competencia de la propiedad. Además, asiste en identificar la competitividad del sujeto, así como determinar el mejor y más provechoso uso de la propiedad objeto de valoración.

Luego de hacer este estudio de mercado se analizará toda la data recopilada y se preparará el informe de valor donde se estimará los valores solicitados en acuerdo al SDP 2016-001.

Sección 1.2

Sobre el Proponente

1.2 SOBRE EL PROPONENTE

A. Estructura Organizacional de la Compañía

Ing. Francisco Sanfiorenzo.....Presidente

Tas. Ramón Sanfiorenzo.....Gerente General

Alba Dávila.....Administradora

Tas. Esteban Núñez .....Tasador Consultor

Tas. Raúl Barreras.....Tasador Consultor

Tas. José Hernández.....Tasador Consultor

Tas. Antonio Puras.....Tasador Consultor

Lcda. Maggie A. Casper.....Gerente Legal

Ildelisse Morales..... Asistente de Tasador

Edaína Morales.....Asistente de Tasador

B. Cantidad de tasadores

OAM Group, LLC cuenta con un equipo de trabajo que incluye cinco (5) Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces certificados, dos (2) Asistentes de Tasadores, abogada licenciada, administradora e Ingeniero licenciado. Nuestro personal tiene la experiencia necesaria para realizar los trabajos propuestos, en cumplimiento de las leyes y estatutos que rigen la ética profesional de tasadores. Altamente familiarizados con el mercado de la isla.

Referencias

REFERENCIAS

- Autoridad de Tierras de PR

  Agro. Salvador Ramírez Cardona
  Director Ejecutivo
  Tel. (787) 723-9090

- Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera

  Ing. Luis Cintrón Piñeiro, PE
  Director Ejecutivo
  Tel (787) 268-3138

- Banco Gubernamental de Fomento

  Juan Carlos Larriutz
  Gerente de Arbitraje y Control de Deuda
  Tel. (787) 722-2525

- Departamento de Recursos Naturales y Ambientales

  Sra. Mabel Rivera
  Directora Área Bienes Raíces
  Tel. (787) 999-2200

Secciones 1.3 y 1.4
Tiempo Estimado y Experiencia Previa

1.3 Tiempo Estimado

El tiempo estimado que toma desarrollar cada informe de valor dependerá de la complejidad del mismo el cual se detalla en la Sección 1.1 sobre Alcance, Concepto y Método de Tasación descrito previamente. De igual manera se detallan los honorarios de cada propiedad descrita según la SDP 2016-001. Para detalle resumido de los mismos ver Apéndice D, más adelante.

1.4 Experiencia Previa

Nuestro objetivo es proveer un servicio de calidad con conocimientos técnicos en la elaboración de informes de valor sobre propiedades, negocios e instituciones sin fines de lucro. OAM Group, LLC (antes SEG, PSC) ha tenido experiencia directa con este proceso, está familiarizado y es conocedor de las disposiciones aplicables, tanto de las leyes federales y del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como también las ordenanzas municipales, y los reglamentos estatales y federales que de alguna manera u otra se refieran o tengan pertinencia directa relacionado a los trabajos a realizarse.

OAM ha realizado tasaciones en proyectos diversos a través de todo Puerto Rico. Entre los que caben mencionar:

- Adquisición de los terrenos necesarios para la construcción del Tren Urbano desde Bayamón hasta San Juan. Entre las que fue requerido el conocimiento y colaboración de servicios de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces. En este caso, las comunidades impactadas fueron en zonas urbanas. Algunas como el Sector Corea, en Río Piedras y

Buen Samaritano, en Bayamón eran comunidades marginadas las cuales presentaban situaciones diversas como tenencia de la tierra. Se coordinó con la Autoridad de Carreteras y el Tren Urbano todo lo referente al proyecto. Se estableció comunicación activa y proactiva con estas comunidades de forma tal de completar dicho proceso.

- Adquisición de los terrenos necesarios para la construcción de la Ruta 66. La localización del proyecto era tanto en zona urbana como en zona rural. En este proyecto, OAM colaboró directamente con la Oficina de Servicios al Afectado de la Autoridad de Carreteras.
- Adquisición de los terrenos necesarios para la construcción de la Represa Bucaná Portugués en Ponce. Dicho proyecto requirió de la experiencia de nuestros tasadores licenciados para completar las adquisiciones del sector.
- Adquisición Proyecto Control de Inundaciones del DRNA y Cuerpo de Ingenieros en Dorado, Guayanilla, Loiza, y Puerto Nuevo entre otros.

Como parte de esta propuesta técnica encontrará información pertinente a nuestra experiencia previa, incluyendo proyectos similares ilustrada en nuestro Perfil de Proyectos más adelante.

Perfil de Proyectos

TREN URBANO - ACT

Gerencia y coordinación de la adquisición de propiedades y realojo de cinco (5) de seis (6) secciones del plan de adquisición desde Bayamón hasta San Juan.

Persona Contacto - Lcdo. Barceló

(787) 721-8787

CANALIZACIÓN Y CONTROL DE INUNDACIONES RÍO ANTON RUÍZ - DRNA

Gerencia de la adquisición de 5 parcelas en Humacao. Los servicios de realojo se hicieron en coordinación con el Cuerpo de Ingenieros de EUA.

CONTROL DE INUNDACIONES
RÍO PUERTO NUEVO - DRNA

Adquisición de Propiedades y realojo de múltiples parcelas.

MEJORAS AL SISTEMA DE TRANSMISIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE AGUAS EN LA COSTA NORTE - AFI

Adquisición de Propiedadess para proyectos en el Norte de P.R.

REPRESA CERRILLO, PONCE - DRNA

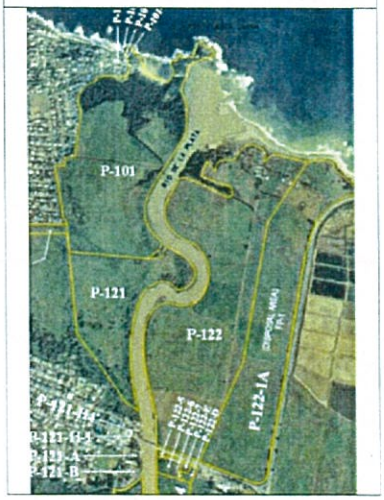
Adquisición de Propiedades y Realojo de (14) parcelas en coordinación con el Cuerpo de Ingenieros de EU.

REPRESA RÍO BUCANÁ-PORTUGUÉS Y CONTROL DE INUNDACIÓN DRNA

Barrio Tibes, Ponce. Adquisición de 101 Parcelas y Realojo de 111 familias con estructuras en coordinación con el Cuerpo de Ingenieros de EU.

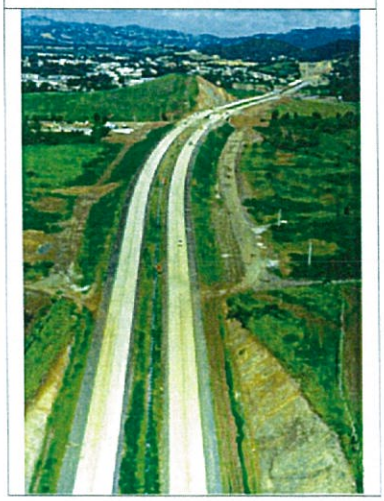
CANALIZACIÓN RÍO LA PLATA Y CONTROL DE INUNDACIÓN - DRNA

Adquisición de 33 Parcelas y 24 Realojos con estructuras en Dorado. Tasaciones y mensura de aproximadamente 500 cuerdas en coordinación con el Cuerpo de Ingenieros de EU.



EXPRESO PR-53 - ACT

Adquisición de Propiedades y Gerencia General. Gerencia simultánea de 11 contratos. Entre las que se incluye el Tunel de Maunabo con 47 adquisiciones de parcelas y 35 realojos.



EXPRESO PR-22 - ACT

Adquisición de Propiedades y Gerencia. Gerencia simultánea de 171 contratos.

PROYECTO ADQUISICION DE TERRENOS, VIVIENDAS Y REALOJO

CANTERA

Adquisición de Estructuras y Solares Realojo de Ocupantes - Residenciales y Negocios. Servicios Legales y Tasación.

Experiencia Previa

PROYECTOS Y SERVICIOS OFRECIDOS

PROYECTOS	Año	Estudio Socio economic	Plan Realojo	Beneficios Realojo Revisión Pagos	Orientacion Afectados	Investigación Registral	Certificación Registral	Tasación	Revisión	Adquisición	Carta de Oferta	Negociación	Emplazamientos	Documentos Registro de la Propiedad	Derecho Vía
Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera	2008-2013	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
PR-172 Improvements, Caguas-Cidra	2001-2005	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
Public Buildings Authority School Program	1999-2000					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
PR-10 Right of Way	1998-2004	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Tren Urbano - Right of Way	1996-2005	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
PR-181 Improvements, Trujillo Alto	1997-1999	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
PR-9 Expressway Right of Way, Ponce	1998-2001	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
PR-5 Expressway Right of Way	1996-1998	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Rio Grande de Loiza Flood Control	1995-2003					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
La Plata River Canalization	1998-2008	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
Puerto Nuevo River Canalization	1997-2008					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
Portugues-Bucana Dam, Ponce	1999-2008	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
Bechara Sector Canalization, San Juan	2001-2008					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
Anton Ruiz River Canalization, Humacao	1998-2008	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
North Coast Water Distribution System	1999-2000					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
PR-901 Improvements, Manatio-Vabucoa	2000-2002	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
PR-6X3 Improvements, Arecibo	2001-2002	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
PR-142 Right of Way, Corozal	1995-2004	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Corporación Proyecto Enlace	2008-2013	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Credenciales

Evaluador Profesional de Bienes Raíces

FRANCISCO SANFIORENZO, P.E.

RESUMEN DE EXPERIENCIAS

Consultoría general en servicios de ingeniería, arquitectura y planificación por más de cuarenta (40) años.
Socio gestor de firmas consultoras en materia de adquisición, realojo y mudanza en los últimos 20 años.
Gerente de proyecto en múltiples construcciones.
Supervisor de construcción en proyectos de modernización de vivienda pública.
Coordinador de estudios y diseño desde la fase de planificación hasta supervisión e inspección de proyecto.

EDUCACION

Bachillerato en Ingeniería Civil, Universidad de Puerto Rico (CAAM – 1958)
Educación continuada en Principios Gerenciales en la Valoración de Bienes Raíces.

ESTATUS PROFESIONAL

Colegio Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico (CIAPR) – Lic. Número 3485 (RPA)
Sociedad de Ingenieros de Puerto Rico
Sociedad de Ingenieros Profesionales de Puerto Rico

RAMÓN SANFIORENZO CACHO – 1230EPA, BSCE, BBA C.M.

RESUMEN DE EXPERIENCIAS

Tasador y Gerente de proyecto en procesos de adquisición, expropiación y realojo para diversas corporaciones y agencias gubernamentales tales como la Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera y la Corporación Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña.

Valoración de propiedades con fines de compra o venta para gobiernos municipales, así como agencias gubernamentales tales como la Autoridad de Tierras y Gobierno Municipal Autónomo de Carolina. Experiencia en evaluación, interpretación y revisión de planos de adquisición, mapas catastrales, zonificación y topografía.

Participación activa en procesos de adquisición, expropiación y realojo en vías públicas en proyectos para la Autoridad de Carreteras (ACT) durante un promedio de 10 años.

Experiencia en gerencia de proyectos de adquisición para el Departamento de Recursos Naturales (DRNA) bajo el Programa de Control de Inundaciones. Habilidad en adquisición de propiedades y realojo de numerosos afectados en áreas vulnerables a inundarse alrededor de todo Puerto Rico.

Experiencia en regulaciones locales y federales de procesos de adquisición y realojo.

Gerente de Proyecto para el programa de modernización de PRHA en 23 proyectos financiado por el Banco Gubernamental de Fomento. Preparación, revisión y aprobación de certificaciones de pago, "Schedule" y presupuesto a favor de cumplir con requerimientos de pago.

EDUCACIÓN

Graduado en Ingeniería Civil, Universidad Politécnica de Puerto Rico (2002)
Graduado en Administración de Empresa, Universidad Politécnica de Puerto Rico (1995)
Maestría en Gerencia Industrial y Gerencia de Construcción, Universidad Politécnica de Puerto Rico, (1994 - 1996)

ESTATUS PROFESIONAL

Departamento de Estado – Licencia 1230EPA
Miembro Instituto de Evaluadores de Puerto Rico
Departamento de Estado Certificación General – En espera de aprobación

ALBA DÁVILA MARTÍNEZ - BDA

RESUMEN DE EXPERIENCIAS

Trabajo directo con el Presidente de la compañía en pro de implementar planes y estrategias de negocios con consultores.

Responsable de mantener y dirigir el Área Administrativa de manera eficiente y activa a través de revisión y preparación de requisiciones de pago a consultores y suplidores. Manejo y preparación de nómina mensual. Manejo y elaboración de reportes operacionales diarios, semanales y mensuales. Manejo de inventario y materiales.

Preparación y seguimiento a facturas sometidas ante distintas agencias, corporaciones y/o compañías estableciendo labores ejecutadas durante el periodo.

Preparación y presentación de solicitudes de Transacciones de Terrenos ante la Junta de Planificación de Puerto Rico y diversos municipios, según aplique, incluyendo todos los procesos requeridos por la agencia.

EDUCACION

Graduada en Diseño Ambiental, Universidad de Puerto Rico, Escuela De Arquitectura (2001)
Estudios en Artes Visuales, Universidad del Sagrado Corazón (1995)

ESTEBAN NUÑEZ CAMACHO

RESUMEN DE EXPERIENCIAS

Valoración de bienes inmuebles con fines de establecer la contribución territorial.
Interpretación de mapas catastrales, zonificación y topografía.
Valoración para fines de expropiación forzosa.
Valoración para fines de arrendamiento, permuta y disposición de propiedades pertenecientes a municipios y agencias gubernamentales.
Valoración de servidumbres.
Perito Tasador en el Tribunal Superior de Puerto Rico y Sala de Expropiaciones.
Tasador Revisor de Informes de Valoración.
Valoración de propiedades con fines de compra o venta para gobiernos municipales.
Trabajos realizados para varias agencias tales como ACT, AAA, BPPR, AEE, entre otras.

EDUCACION

Evaluador Profesional Autorizado Lic. Número 245 (1975)
Certificación General #12 (1992)
Graduado en Ciencias Naturales, Colegio Universitario de Cayey (1973)

ESTATUS PROFESIONAL

Miembro Titular del Instituto de Evaluadores Profesionales de Puerto Rico - Núm 213
Miembro de National Association of Real Estate Appraisers - Núm. 43088

RAUL O. BARRERAS

RESUMEN DE EXPERIENCIAS

Valoración de bienes inmuebles con fines de establecer contribución territorial
Interpretación de mapas catastrales, zonificación y topografía.
Valoración con fines de expropiación forzosa
Valoración con fines de servidumbres
Perito Tasador en el Tribunal
Revisador de informes de valor
Valoración para varios municipios
Consultor de varias agencias AFI, ACT, DRNA, BDPR, CDA, HUD, RHA

EDUCACION

Evaluador Profesional Autorizado Lic. # 571
Agrónomo Lic # 1442
Certificación General # 47
Inspector ambiental Certificado #4656
Graduado del Colegio de Mayaguez – Agronomía – 1960

ESTATUS PROFESIONAL

Miembro del colegio de Agrónomos de PR
Miembro Titular del Instituto de Evaluadores Profesionales de PR
Miembro del National Asociation of Real Estate Appraisers
Miembro del National Guard Association

JOSÉ V. HERNÁNDEZ

RESUMEN DE EXPERIENCIAS

Valoración de bienes inmuebles con fines de establecer contribución territorial
Interpretación de mapas catastrales, zonificación y topografía.
Valoración con fines de expropiación forzosa
Valoración con fines de servidumbres
Valoración de maquinarias
Perito Tasador en el Tribunal
Revisador de informes de valor
Valoración para varios municipios
Consultor de varias agencias AFI, ACT, DRNA, BDPR, CDA, HUD, RHA

EDUCACION

Evaluador Profesional Autorizado Lic. # 288
Certificación General # 74
Graduado del Colegio de Mayaguez – Agronomía – 1972

ESTATUS PROFESIONAL

Miembro Titular del Instituto de Evaluadores Profesionales de PR

LCDA. MAGGIE A. CASPER QUIÑONES

RESUMEN DE EXPERIENCIAS

Con sobre 20 años de experiencia en el ejercicio de la abogacía en el área del Derecho Civil, Expropiación Forzosa y Notaria.

Vasta experiencia en litigación de demandas de expropiación forzosa para la Autoridad de Carreteras (ACT), Departamento de Recursos Naturales (DNR) y Autoridad de Financiamiento de Infraestructura (AFI).

Supervisión de actividades de investigación registral, recibo, revisión y estudios de peticiones de expropiación forzosa.
Organización y supervisión de tramitación investigaciones de propiedades a adquirirse, orientación a afectados, entre otros (ACT).

Especialista en planificación – Oficina de Coordinación Proyectos Especiales.
Participación en análisis y evaluación de proyectos de mejoras de transportación.
Asesoramiento técnico a agencias gubernamentales (DTOP).

EDUCACION

Graduada Facultad de Derecho Universidad Interamericana (1986)
Graduada en Artes – CAAM (1965)

ESTATUS PROFESIONAL

Colegio de Abogados de Puerto Rico, Lic. Número 9938
Asociación de Notarios de Puerto Rico, Lic. Número 8671

ILDELISSE MORALES MALDONADO

RESUMEN DE EXPERIENCIAS

Sobre 10 años de experiencia como Asistente de Tasador. Responsable en asistir a los tasadores en el proceso de adquisición. Coordinar con diferentes agencias del gobierno los trámites correspondientes de tasación. Determinación e investigación de ventas y rentas comparables.

Entre los proyectos trabajados se pueden nombrar los siguientes: Tren Urbano; Carreteras: PR-9, PR-148, PR-142, PR-66; Represa Bucaná Portugués, Canalización de Río La Plata y Península de Cantera, entre otros.

EDUCACION

B.A. Administración de Empresas – Universidad Metropolitana
Curso Corredor de Bienes Raíces – San Juan Board
Secretarial & Procesamiento de Palabras – Benedict School
Relocation Assistance Training – Federal Highway Administration
Alquiler y Venta de Propiedades a través del Programa de Comunidades Especiales

EDAÍNA MORALES TAPIA

RESUMEN DE EXPERIENCIAS

Sobre 12 años de experiencia como Asistente de tasador.
Responsable de colaborar a los tasadores en procesos de adquisición.
Coordinación con diferentes agencias de gobierno sobre trámites correspondientes de tasación.
Determinación e investigación de ventas y rentas comparables.

Entre los proyectos trabajados se pueden nombrar los siguientes: Tren Urbano; Carreteras: PR-10, PR-9, PR-5, PR-148, PR-142, PR-66; Represa Bucaná Portugués y Canalización de Rio La Plata, entre otros.

EDUCACION

M.A. Administración y Supervisión - Universidad Metropolitana
B.A. Educación, Universidad Metropolitana
Secretarial y Procesamientos de Palabras, Benedict School
Curso Corredor de Bienes Raíces – San Juan Board
Relocation Assistance Training – Federal Highway Administration
Right of Way Acquisition for Federal Aid Projects Training - Federal Highway Administration
Daños en Casos de Expropiación Forzosa – Ing. Padilla Real Estate Academy
Alquiler y Venta de Propiedades a través del Programa de Comunidades Especiales – Asociación de Arrendadores de PR, Inc.

LICENCIAS Y PERMISOS

Todo comerciante deberá registrarse en el Portal Integrado del Comerciante (PICO) accediendo a http:/ /comerciantes.hacienda.pr.gov para poder radicar y pagar: Declaraciones de Importaciones para Uso y para obtener autorización para levante de mercancía, Planilla Mensual de Impuesto sobre Ventas y Uso, Planilla Mensual de Impuesto sobre Uso en Importaciones (entre otras transacciones.)

Visite el portal y conozca que otras transacciones puede realizar.

*******AUTO**SCH 5-DIGIT 00908
OVERSIGHT ACQUISITION MANAGEMENT GROUP LLC
EDIF SAN JOSE
1250 AVE PONCE DE LEON STE 703
SAN JUAN PR 00907-3910

Estimado Comerciante:

Este es su Certificado de Comerciante (Certificado de Registro). Por favor cerciórese que la información en éste es correcta. El original del Certificado de Registro debe exhibirse al público en general y en todo momento en un lugar visible de su negocio.

Según nuestro registro contributivo, se le autoriza a retener y remitir el Impuesto sobre Ventas y Uso (IVU).

Si cualifica como planta manufacturera y radicó el Modelo SC2914 D, el Secretario de Hacienda evaluará su solicitud y de aprobar la misma, usted recibirá dos Certificados de Exención en papel de seguridad color azul. Si cualifica como revendedor y radicó el Modelo SC2914 E, el Secretario evaluará su solicitud y de aprobar la misma, usted recibirá un Certificado de Revendedor y de Exención de Ivu Municipal.

Favor ver al dorso de su certificado de Registro, en el que le notifica sobre el requisito de registrarse en el portal de IVU Loto.

Para comunicaciones referentes a situaciones particulares sobre su Certificado de Registro, favor de llamar al (787)722-0216 Opción Núm. 4.

Cordialmente,

Victór Pizarro Nuñez
Secretario Auxiliar
Área de Rentas Internas

PIN de Localidad Base: 2808 Este número se relaciona con la Localidad Base que aparece en su Certificado de Registro de Comerciante. Al acceder al Portal Integrado de Comerciante (PICO) usando la Localidad Base como Registro de Comerciante, deberá usar este número de PIN.

PIN del Registro: 9366 Este número se relaciona con el número de registro asignado a este Certificado de Registro de Comerciante y deberá utilizarlo para registrarse en IVU Loto. Al acceder al Portal Integrado de Comerciante (PICO) usando el número asignado a este Certificado de Registro de Comerciante, deberá usar este número de PIN.

Para información general sobre el IVU o IVU Loto visite nuestra página de Internet en www.hacienda.gobierno.pr o envíe un correo electrónico a ivuconsultas@hacienda.gobierno.pr.

Importante: Notifique cualquier cambio que requiera enmienda a su Certificado de Registro mediante el Modelo SC2914B. Para cambios a su registro de IvuLoto notifique los mismos a través del portal de IVULoto o llamado al (787)200-7900 Opción Núm.4

B-0000237

Modelo SC 2918
Rev. 04 ago 14

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE HACIENDA

CERTIFICADO DE REGISTRO DE COMERCIANTE
0324492-0017
AGENTE RETENEDOR

LOCALIDAD BASE 03244920008

Nombre Localidad:
OVERESIGHT ACQUISITION MANAGEMENT GROUP

EDIF SAN JOSE
1250 AVE PONCE DE LEON STE 703
SAN JUAN PR 00907

Nombre Legal:
OVERSIGHT ACQUISITION MANAGEMENT GROUP LLC

1250 AVE PONCE DE LEON SUITE 703
SAN JUAN PR 00907

Código NAICS: 541330

Actividad Comercial: INGENIEROS

Fecha de Emisión: 19 de octubre de 2015

B 00124574

Tipo de Certificado: COMERCIANTE

Yo, Juan C. Zaragoza Gómez, certifico que este comerciante está inscrito en el Registro de Comerciantes del Departamento de Hacienda.

Secretario de Hacienda

Este Certificado es intransferible y el mismo deberá exhibirse en todo momento en un lugar visible al público en la localidad arriba indicada.

El Certificado de Registro es propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y contiene información única sobre su condición como comerciante. Es su responsabilidad proteger el mismo. Su uso o posesión no autorizada podrá dar lugar a sanciones civiles y/o criminales.

Commonwealth of Puerto Rico
DEPARTMENT OF STATE
San Juan, Puerto Rico

CERTIFICATE OF ORGANIZATION

I, **FERNANDO J. BONILLA**, Secretary of State of the Commonwealth of Puerto Rico;

CERTIFY: That **"OVERSIGHT ACQUISITION MANAGEMENT GROUP L.L.C."**, register number **646**, is a Limited Liability Company, organized under the laws of Puerto Rico, since **May 15, 2007** at **1:11 PM**.

IN WITNESS WHEREOF, the undersigned by virtue of the authority vested by law, hereby issues this certificate and affixes the Great Seal of the Commonwealth of Puerto Rico, in the City of San Juan today, May 16, 2007.

FERNANDO J. BONILLA
Secretary of State

FJB/lm
0427469 – $80.00

COPY

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
COMMONWEALTH OF PUERTO RICO

DEPARTAMENTO DE ESTADO
DEPARTMENT OF STATE

CERTIFICADO DE ORGANIZACIÓN
CERTIFICATE OF ORGANIZATION

PRIMERO: El nombre de la compañía de responsabilidad limitada es_____
FIRST: *The name of the limited liability company is* OVERSIGHT ACQUISITION MANAGEMENT GROUP

El nombre deberá identificar el término bajo el cual estará registrada, deberá escoger uno:
The name should have the term by which the company will go to be registered, please choose one:

_____ Compañía de Responsabilidad Limitada o _____ C.R.L.
_____ Limited Liability Company o _X_ L.L.C.
o la designación: *or the designation:*
_____ CRL _____ LLC

La compañía de responsabilidad limitada es:
The limited liability company is:

Foránea _____ Foránea no estadounidense _____ Doméstica_____
Foreign _____ Foreign (not from the U.S.) _____ Local _X_

SEGUNDO: La dirección física y postal de la oficina principal es (incluya calle, número y municipio)
SECOND: *The street and mailing address of the main office of business is (include street, number and municipality)*
1250 PONCE DE LEON AVENUE, SUITE 703, SAN JUAN, PUERTO RICO 00907;
POSTAL: LA MISMA.

TERCERO: El nombre y la dirección física y postal del agente residente autorizado para recibir emplazamientos en nombre de la compañía de responsabilidad limitada es (incluya calle, número y municipio):
THIRD: *The name and street and mailing address of the resident agent authorized to receive service of process on behalf of the limited liability company is (include street, number and municipality)*
LCDO. ALEJANDRO J. CACHO-EDIFICIO GONZALEZ PADIN, SUITE 506, CALLE RAFAEL CORDERO, SAN JUAN, PR 00901

CUARTO: El (los) nombre(s) y la(s) dirección(es) física y postal del(los) administrador(es) o miembro(s) es (son) (incluya calle, número y municipio):
FOURTH: *The name(s) and street and mailing addresses of the administrator(s) or member(s) are (include street, number and municipality):*
ING. FRANCISCO SANFIORENZO- Ponce de Leon Avenue 1250, Suite 703, San Juan, PR 00907.
Postal: La misma.

Certificado de Organización
Certificate of Organization

Página 2
Page 2

QUINTO: El negocio que la compañía de responsabilidad limitada desempeña es el siguiente:
FIFTH: *The business that the limited liability company carries out is the following:*
SUPERVISION GENERAL DE PROYECTOS DE CONSTRUCCION, COMPRA DE TERRENOS Y SERVICIOS DE INGENIERIA QUE SERAN PRESTADOS POR PERSONAL LICENCIADO.

SEXTO: El nombre y la dirección física y postal de la persona autorizada a presentar el Certificado de Organización es (incluya calle, número y municipio):
SIXTH: *The name and street and mailing address of the person authorized to register the Certificate of Organization*
LCDO. ALEJANDRO J. CACHO RODRIGUEZ, Calle Rafael Cordero 153, Edif. Gonzalez Padin, Suite 503, Viejo San Juan 00901

SÉPTIMO: El término de existencia de la compañía de responsabilidad limitada será (deberá escoger uno):
SEVENTH: *The term of existence of the limited liability company will be (you must choose one):*

X Indefinido *Indefinite* ____ Perpetua *Perpetual* Fecha limitada: _____ *Limited date*

Favor de indicar con una "X" la fecha en que la compañía de responsabilidad limitada tendrá vigencia:
Please indicate with an "x" the date on which the limited liability company will be effective:

X La fecha de radicación
Filing date

____ La siguiente fecha (que no excederá de 90 días a partir de la fecha de radicación):
The following date (which will not exceed 90 days from the filing date):

(Día, mes y año/ *day, month and year*)_____

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, Yo (Nosotros), FRANCISCO SANFIORENZO, soy (somos) el (los) miembro(s), administrador(es) o persona(s) autorizada(s) de formar una compañía de responsabilidad limitada conforme a la Ley General de Corporaciones de 1995, según enmendada por la Ley Núm. 487 de 23 de septiembre de 2004, declaro (declaramos) bajo pena de perjurio que los datos contenidos en esta solicitud son ciertos, hoy 15 de mayo de 2007.

IN WITNESS WHEREOF, *I (We), _____, being the member(s), administrator(s) or authorized person(s), responsible of forming a limited liability company pursuant to the General Corporations Act of Puerto Rico of 1995, as amended by the Public Law 487 of September 23rd, 2004, hereby declare under penalty of perjury that the facts herein stated are true, this _____ day of _____, 200___.*

Persona Autorizada
Authorized Person

Cifra de Ingreso:
R4391: $37.50
R4392: $12.50
$50.00

Rev. Dec., 2004
LND/CM

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 Ingenieros y Agrimensores
The Examining Board of Engineers and Surveyors
por la presente certifica que
hereby certifies that

Francisco Sanfiorenzo Sepulveda

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:

Ingeniero Licenciado
Licensed Engineer

En testimonio del cual se expide esta licencia para el ejercicio de dicha profesión bajo el sello de la Junta.
In testimony whereof, this license is issued to practice as a professional, under the seal of the Board of Examiners.

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 7 de abril de 2013.
In San Juan, Puerto Rico, on April 7, 2013.

Licencia Número: **3485**
Certificate Number:

Vencimiento: **7 de abril de 2018**
Expires: April 7, 2018

Presidente
(Board President)

Director
(Director)

INSTITUTO DE EVALUADORES DE PUERTO RICO

Acredita que

FRANCISCO SANFIORENZO

APROBO

el curso PRINCIPIOS GENERALES EN LA VALORACION DE BIENES RAICES, *en testimonio de lo cual se expide este*

CERTIFICADO

en San Juan, Capital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el día 18 de agosto de 1967

Luis A. Nazario
PRESIDENTE
COMISION DE EDUCACION

Herminio Solomayor
VICE
PRESIDENTE
INSTITUTO EVALUADORES DE P. R.

RENOVACIÓN APROBADA: 10 de diciembre, 2015

RENEWAL APPROVED ON: December 10, 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

Ramón Javier Sanfiorenzo Cacho

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 02 de marzo de 2016
In San Juan, Puerto Rico, on March 02, 2016.

Número de Certificado: 1230EPA
Certificate Number

Vencimiento: 01 de marzo de 2020
Expires: March 01, 2020

JUNTA EXAMINADORA DE EVALUADORES PROFESIONALES DE BIENES RAICES DE PUERTO RICO

José Eduardo Rullán Vega
Presidente
(Board President)

Secretario Auxiliar
Auxiliary Secretary

Gobierno de Puerto Rico
Government of Puerto Rico

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Department of State

Secretaría Auxiliar de Juntas Examinadoras
Office of the Assistant Secretary of State for Examining Boards

Renovado
02/Nov/2012

La Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces
The Examining Board of Real Estate Appraisers

por la presente certifica que
hereby certifies that

Esteban Nuñez Camacho

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 del cual se expide esta licencia para el ejercicio de dicha profesión bajo el sello de la Junta.
In testimony whereof, this license is issued to practice as a professional, under the seal of the Board of Examiners.

En San Juan , Puerto Rico, hoy día 2 de noviembre de 2012.
In San Juan , Puerto Rico, on November 2, 2012.

Licencia Número: **12CG**
License Number:

Vencimiento: **1 de noviembre de 2016**
Expires: November 1, 2016

Presidente
(Board President)

Director
(Director)

OAM GROUP, LLC
Autoridad para el Redesarrollo Local de Roosevelt Roads

Gobierno de Puerto Rico
Government of Puerto Rico

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Department of State

Secretaría Auxiliar de Juntas Examinadoras
Office of the Assistant Secretary of State for Examining Boards

Renovado
02/Nov/2012

La Junta Examinadora de Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces
The Examining Board of Real Estate Appraisers

por la presente certifica que
hereby certifies that

Esteban Nuñez Camacho

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 Licencia Estatal
State Certified Professional Appraiser

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

En testimonio del cual se expide esta licencia para el ejercicio de dicha profesión bajo el sello de la Junta.
In testimony whereof, this license is issued to practice as a professional, under the seal of the Board of Examiners.

En San Juan , Puerto Rico, hoy día 2 de noviembre de 2012.
In San Juan , Puerto Rico, on November 2, 2012.

Licencia Número: **245EPA**
License Number:

Vencimiento: **1 de noviembre de 2016**
Expires: November 1, 2016

Presidente
(Board President)

Director
(Director)

Apéndice D

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	$ 20,000.00
2. Muelle #2	$ 22,000.00
3. Muelle #3	$ 25,000.00
4. Edificio #1205	$ 4,500.00
5. Edificio #3188	$ 5,200.00
6. Marina Comercial	$ 18,500.00
7. Navy Lodge	$ 17,000.00
8. Walk Ups (Bachelors Enlisted Quarters)	$ 15,000.00
9. Fuel Tank Farm	$ 17,000.00
10. Área Industrial B2	$ 13,500.00
11. Punta Puerca	$ 11,500.00
Precio total por la tasación de los 11 edificios y/o áreas de ser adjudicados todos a su compañía	$155,000.00

OVERSIGHT ACQUISITION MANAGEMENT GROUP, LLC
Certificado de Resolución Corporativa

Yo, Francisco Sanfiorenzo Sepúlveda, mayor de edad, casado, Ingeniero de Profesión y vecino de Guaynabo, Puerto Rico, en mi capacidad de Presidente de Oversight Acquisition Management Group, L. L. C. (OAM Group, LLC), declaro:

1. Mi nombre y demás circunstancias personales son las antes expresadas.

2. Que Ramón Sanfiorenzo Cacho es el Gerente General de OAM Group, LLC

3. Que autorizo a Ramón Sanfiorenzo a firmar y procesar documentos oficiales de OAM Group, LLC.

Francisco Sanfiorenzo
Presidente OAM Group, LLC