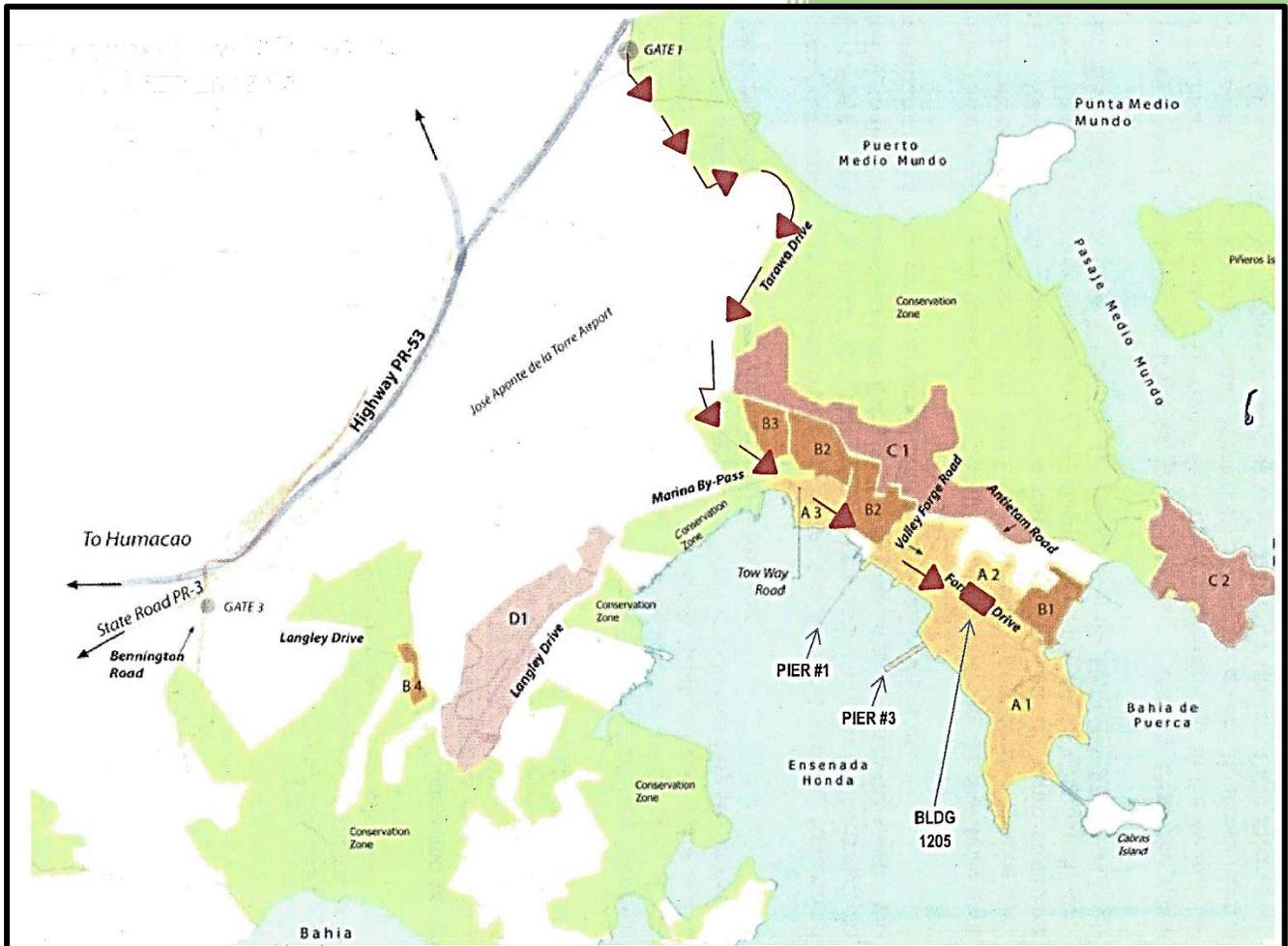


# PROPUESTA DE TASACION (SDP 2016-001)





SBA Qualified Source for Business Appraisals  
 Real Estate Appraisals  
 Machinery & Equipment Appraisals  
 Appraisal Review/Expert Witness/Legal Support  
 Mediation/Arbitration



12 de abril de 2016

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

A la mano:

Re: Propuesta a Junta de Directores de la Autoridad Para el Redesarrollo de los Terrenos y Facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads, para llevar a cabo la tasación de once (11) propiedades ubicadas dentro de las facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads

Estimada Sra. Blázquez:

Para satisfacer los requerimientos específicos de la SDP Tasaciones 2016-001, el proponente **Puerto Rico Appraisers & Real Estate Services, Inc., d/b/a Puerto Rico Appraisers & Consultants**, quien es un proponente registrado y compareció a la reunión compulsoria y visita de inspección ocular, ha reunido y organizado un grupo de trabajo denominado en lo adelante como “Grupo de Tasadores Para Tasaciones de Roosevelt Roads 2016”, o “Grupo”, compuesto por entidades y sus tasadores principales que operan en Puerto Rico, tres de las cuales son proponentes registrados y asistieron a la reunión compulsoria pero han optado por nuestra invitación a unirse a nuestro grupo de trabajo bajo una sola propuesta de **Puerto Rico Appraisers & Consultants**, y de una entidad especializada que opera desde Atlanta, Georgia; que ha realizado trabajos de tasación en Roosevelt Roads previamente, y con quien hemos hecho trabajos conjuntamente en el pasado y la cual se ha unido a nuestro grupo en esta propuesta..

El Grupo de Tasadores Para Tasaciones de Roosevelt Roads 2016; i.e. el “Grupo” presenta un valor agregado en educación, experiencia y competencia en el campo de la valoración y trabajará como un equipo bajo la gerencia, supervisión y revisión interna se los informes por **Puerto Rico Appraisers & Consultants**.

*Propuesta a la Autoridad Para el Redesarrollo de Roosevelt Roads, para la tasación de once (11) propiedades ubicadas dentro de las facilidades de la Base Naval de Roosevelt Roads (SDP Tasaciones 2016-001).*

*Nuestro trabajo de valoración profesional, independiente, objetivo, e imparcial, cumplirá con todas las Leyes y Reglamentos vigentes aplicables así como con Los Estándares Uniformes Para la Valoración Profesional del “Appraisal Foundation” conocidos por sus siglas en Inglés como USPAP y con lo que se conoce en la profesión como “las mejores prácticas”, de manera que nuestros informes sean completos, correctos, relevantes, confiables y creíbles en el contexto de la propiedad, el estándar y premisa de valor, el mercado, y el uso y usuario propuesto de los informes de tasación.*

El listado de los componentes de grupo configurado se incluye a continuación. Las cualificaciones profesionales de cada uno se incluyen en la adenda.

### **Puerto Rico Appraisers & Consultants™**

Diego Sorroche Fraticelli; MBA/Fn. Acc., D. Ht, BCA, ABAR, CMEA, CDEI, MIE  
Professional Real Estate Appraiser License No. 734EPA; General Certificate No. 163GC CERTIFIED BUSINESS, REAL ESTATE, PERSONAL PROPERTY (M&E) APPRAISER  
AQB Certified USPAP Instructor, ID #44943; Certified Appraisal Reviewer, Certified Mediator, Certified Arbitrator, Licensed General R/E Instructor, Business & Real Estate Broker Lic. C3462

#### **Carlos E. Gaztambide & Asociados**

Carlos E. Gaztambide, MAI, SRA , JD  
Puerto Rico License No 94EPA; General Certificate No 4CG

#### **Adams Capital Inc.**

David P. Adams III; CPA, ABV, ASA  
Valuation, Engineering, Finance, Economy, Law, & Management

#### **MR Appraisers**

Migdalia Rivera Sanjurjo; SRA,  
Real Estate Appraiser License No. 724-PR General Certification No. 159-PR  
PLS, Professional Land Surveyor, CIAPR License 14737 Puerto Rico

#### **Janson Colberg Real Estate Appraisers**

Janson Colberg Nevárez  
Real Estate Appraiser EPA 1004 / CGA 266

Para desarrollar la sección sobre “La Economía de Puerto Rico” y “El Vecindario” en los informes de valoración ya que esta es un elemento constante en todos ellos, se contratarán los servicios de la Economista **Heidie Calero** de H. Calero Consulting Group, Inc. de manera que la base de datos económicos sobre los cuales los tasadores examinan el nivel de riesgo y establecen sus tasa de capitalización descuento y/o de descuento y establecen proyecciones de ingresos y gastos sea la misma, preparada por una Economista de reconocida competencia, a la medida del mercado y de las propiedades a ser tasadas. El redesarrollo de lo que fuera la Base Naval de Roosevelt Roads en Ceiba, Puerto Rico, que cuenta con un aeropuerto comercial, es parte de la estrategia de desarrollo económico para Puerto Rico dirigido a atraer capital de inversión, la creación de empleo y el impulso al crecimiento económico particularmente para los pueblos de Naguabo, Ceiba, Vieques y Culebra. Es una de las iniciativas económicas más importantes cara al futuro. El predio de terreno dispuesto para este proyecto en donde se encuentran las once (11) propiedades a ser tasadas es de aproximadamente 8,720 acres de alto valor económico, ecológico, histórico y cultural.

*Propuesta a la Autoridad Para el Redesarrollo de Roosevelt Roads, para la tasación de once (11) propiedades ubicadas dentro de las facilidades de la Base Naval de Roosevelt Roads (SDP Tasaciones 2016-001).*

### **PROPUESTA (RE: SDP TASACIONES 2016-001)**

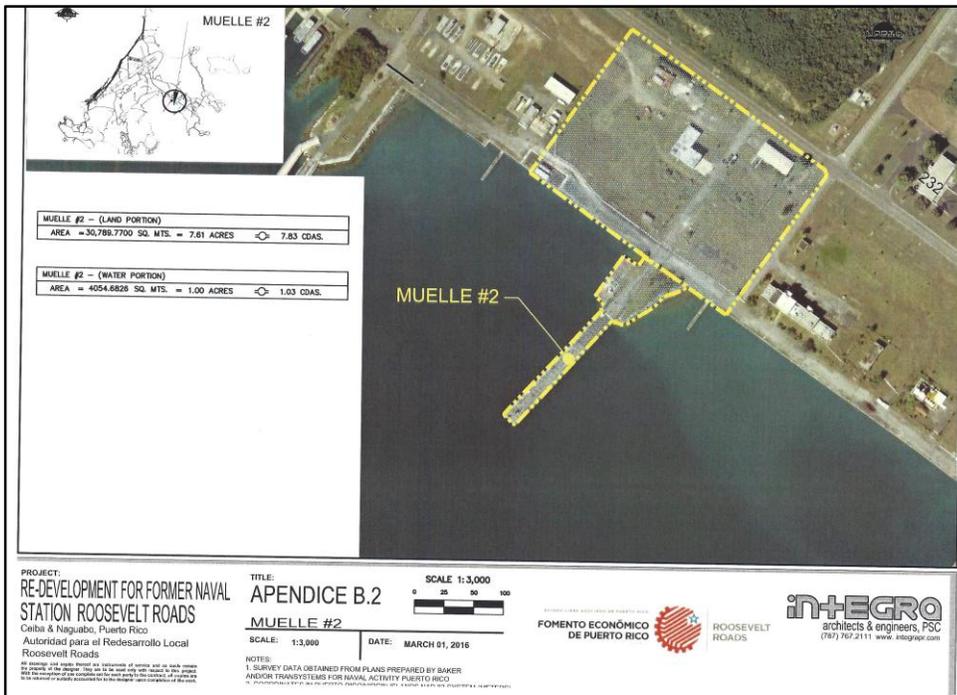
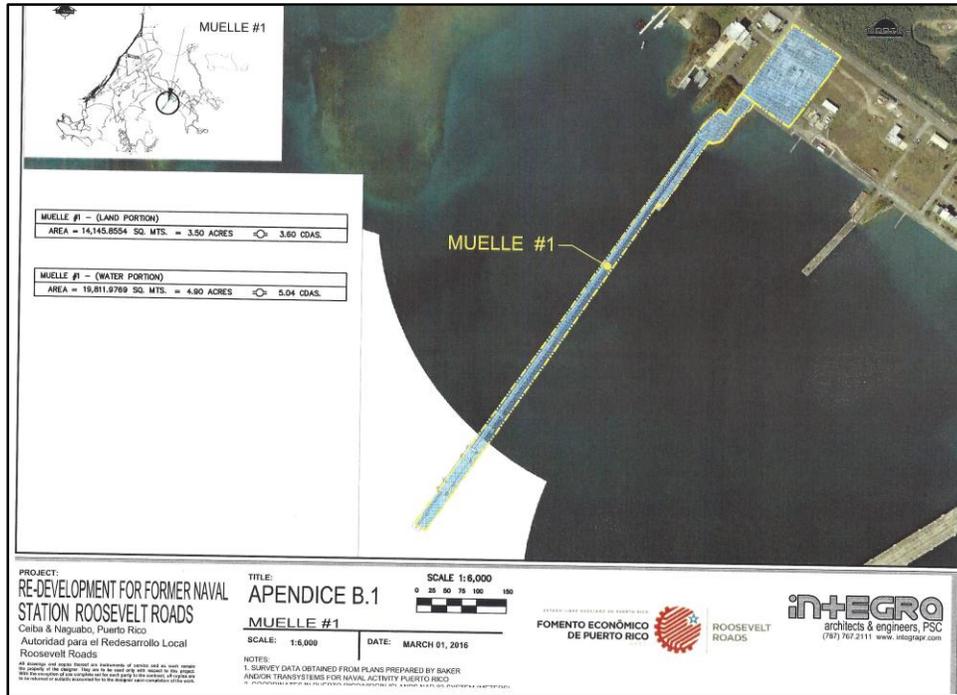
La Autoridad Para el Desarrollo de Roosevelt Roads ha emitido una solicitud de propuestas, SDP Tasaciones 2016-001. Se identificaron once (11) edificios y/o áreas dentro de los terrenos de Roosevelt Roads para el presente proceso de SDP. Las once (11) propiedades a ser objeto de tasación para proveer una opinión de su valor en el mercado, en la condición en que se encuentran a la fecha de inspección visual de la propiedad (as-is) son:

1. Muelle #1 – Muelle relacionado al Fuel Tank Farm con un largo estimado de 2,650 pies de largo.
2. Muelle #2 – Muelle de 400 pies de largo y 45 pies de ancho.
3. Muelle #3 – Muelle de 1,200 pies de largo y 120 pies de ancho.
4. Edificio #1205 – Estructura de dos niveles y 24,864 pies cuadrados.
5. Edificio #3188 – Estructura de un nivel y 36,721 pies cuadrados.
6. Marina Comercial – Marina con varias estructuras y un total de 13.62 cuerdas.
7. Navy Lodge – Edificios (#2303 y #2317) de tres y cuatro niveles para un total de 73,751 pies cuadrados (119 unidades).
8. 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. Este sería el único caso que interesamos tasación para arrendamiento y para venta.
9. 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).
10. Área Industrial B2 – Complejo de edificios compuesto por los edificios 377, 2344 y 2345.
11. Punta Puerca – Terreno de 149 acres que incluye el edificio #2304 de 9,222 pies cuadrados.

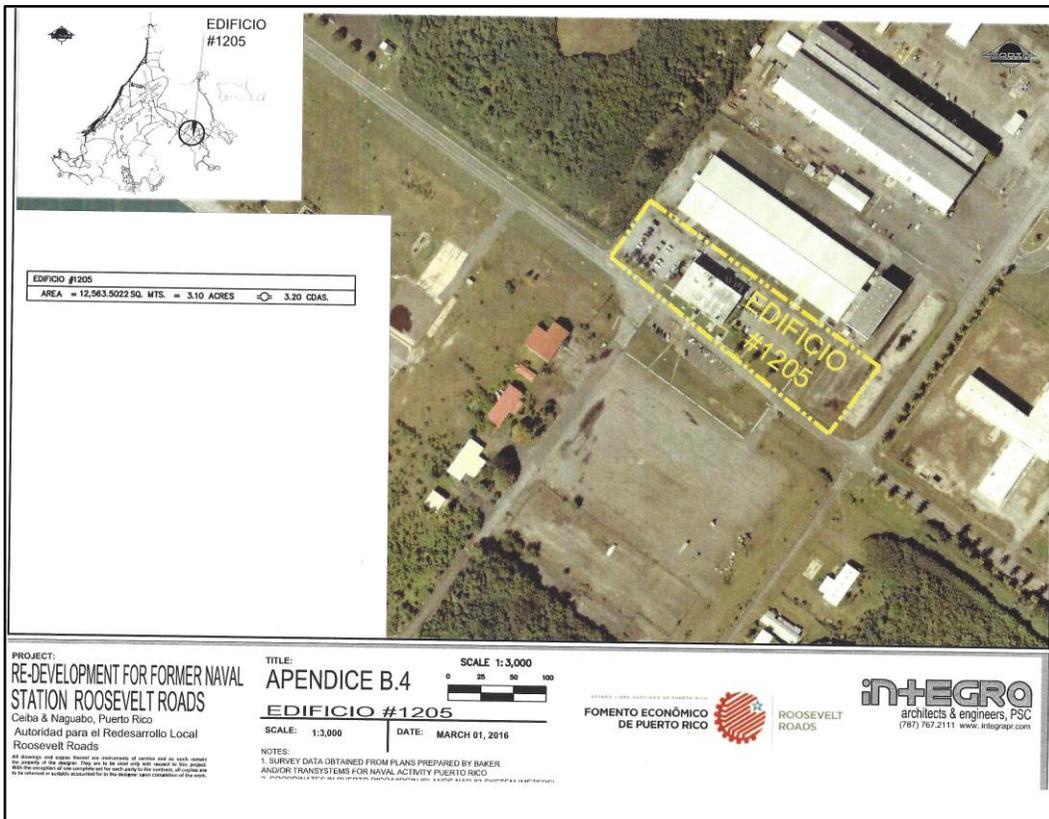
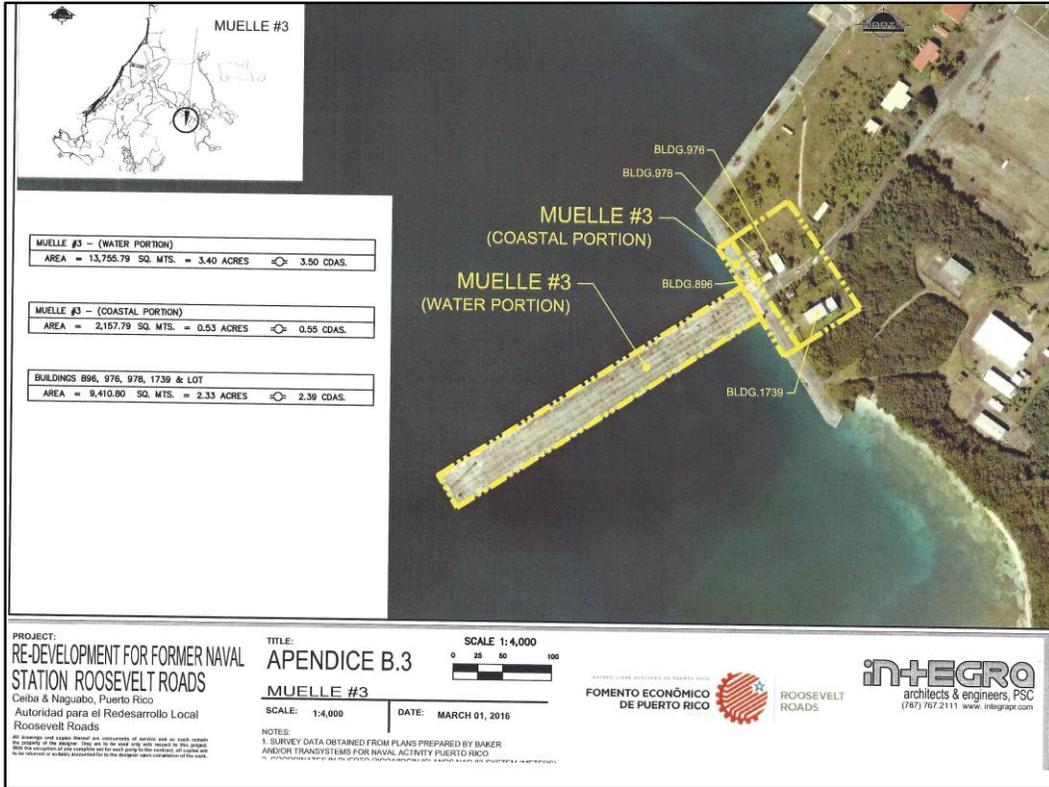
Estos conforman un grupo de propiedades con distintas características y mejor y más provechoso uso, conocido por sus siglas en Inglés como H&BU. La fecha límite para la entrega de estos informes de valoración es el 31 de agosto de 2016. Los informes serán en el idioma Inglés. La propuesta ha sido presentada en Español, ya que así ocurre con la SDP.

### Fotos Aéreas de Propiedades a ser Tasadas

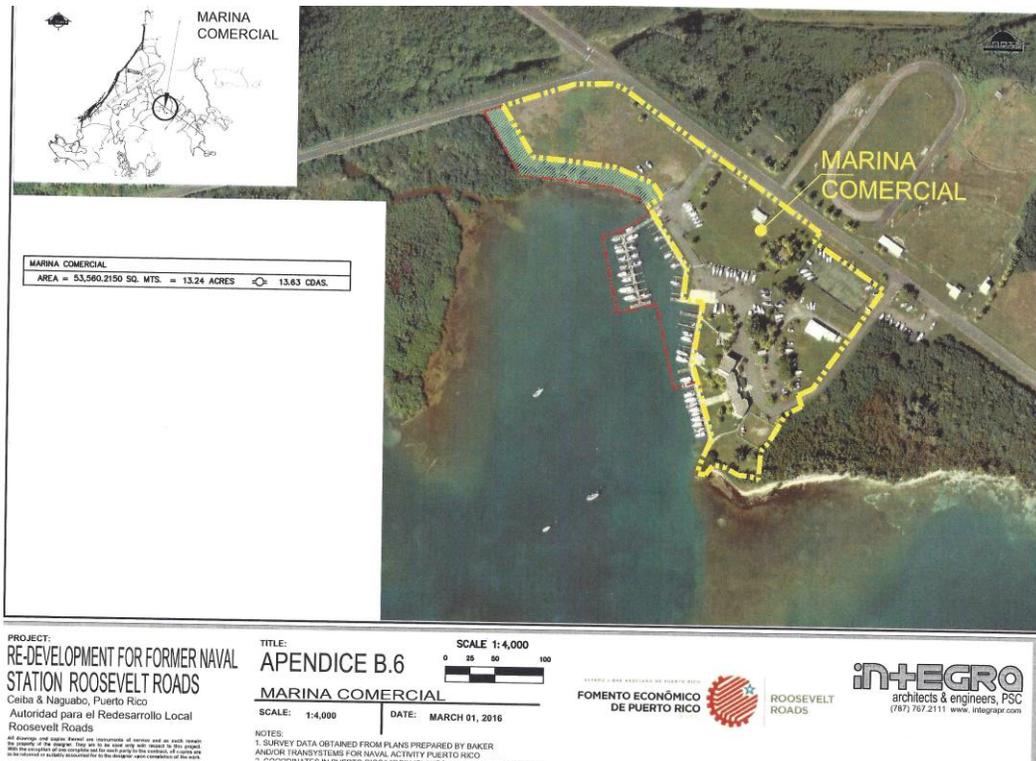
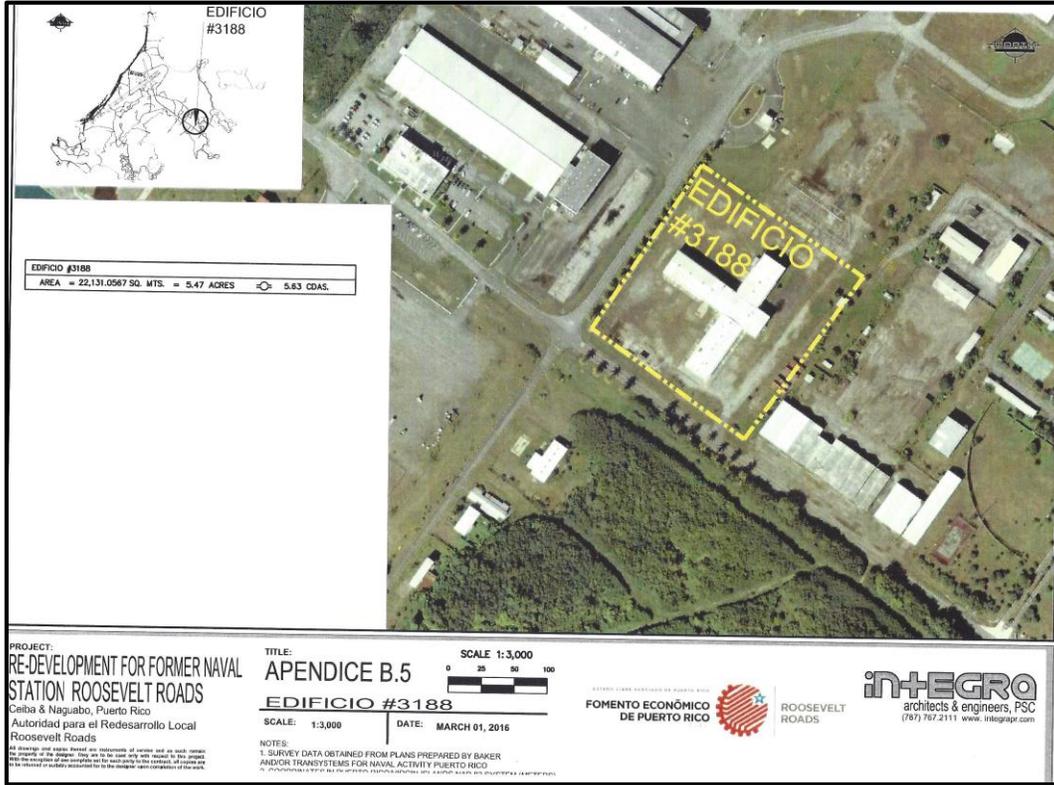
Las fotos aéreas provistas de las propiedades a ser tasadas se incluyen a continuación para propósitos de identificación:



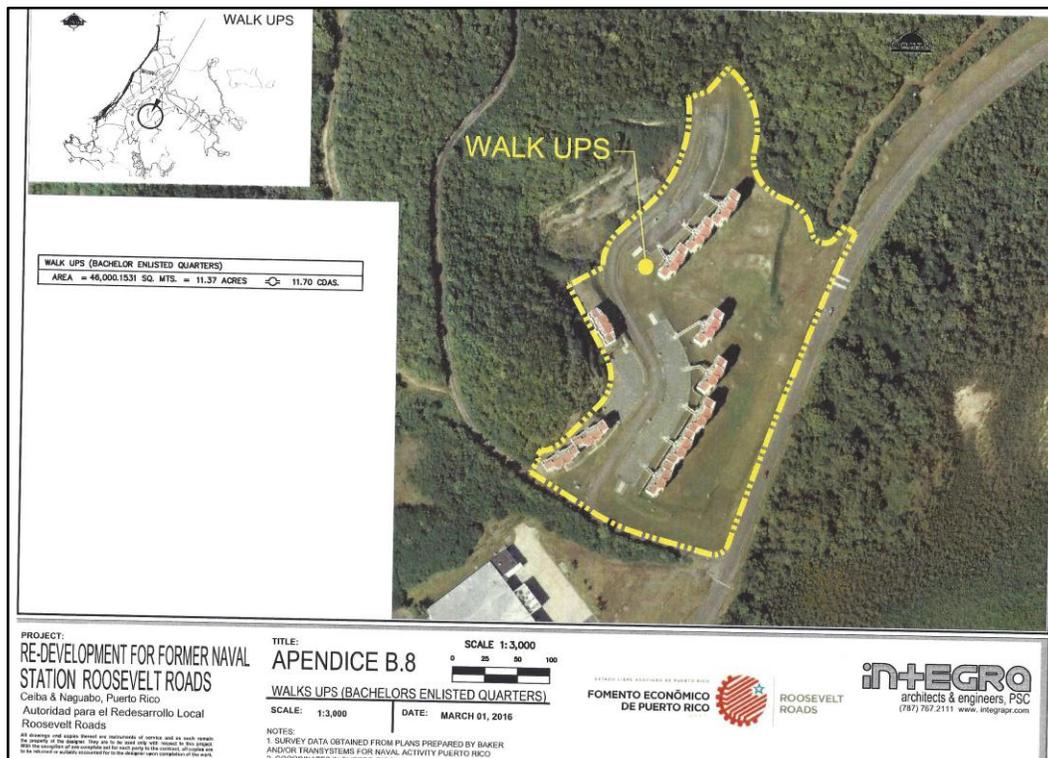
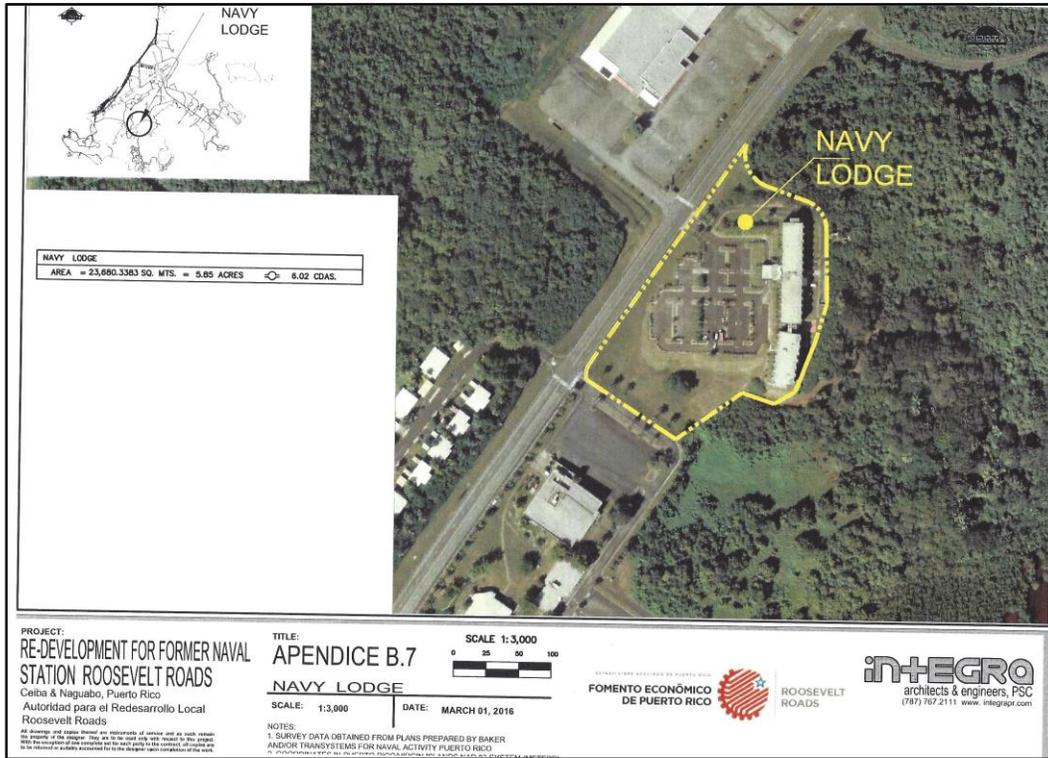
Propuesta a la Autoridad Para el Redesarrollo de Roosevelt Roads, para la tasación de once (11) propiedades ubicadas dentro de las facilidades de la Base Naval de Roosevelt Roads (SDP Tasaciones 2016-001).



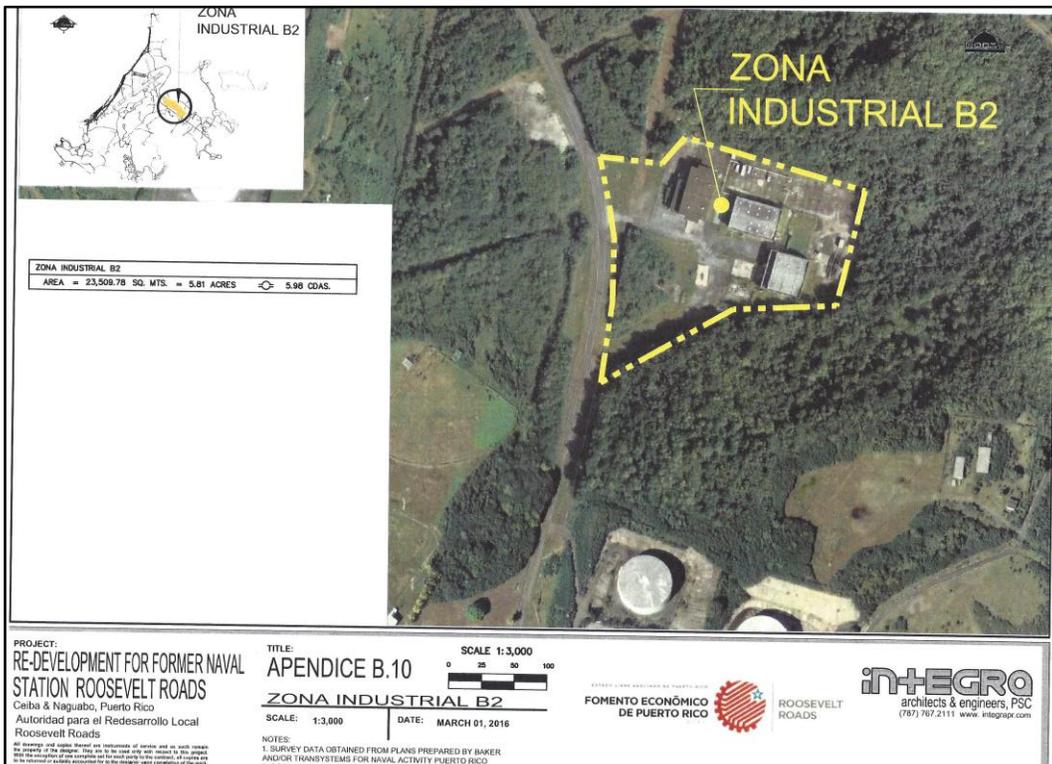
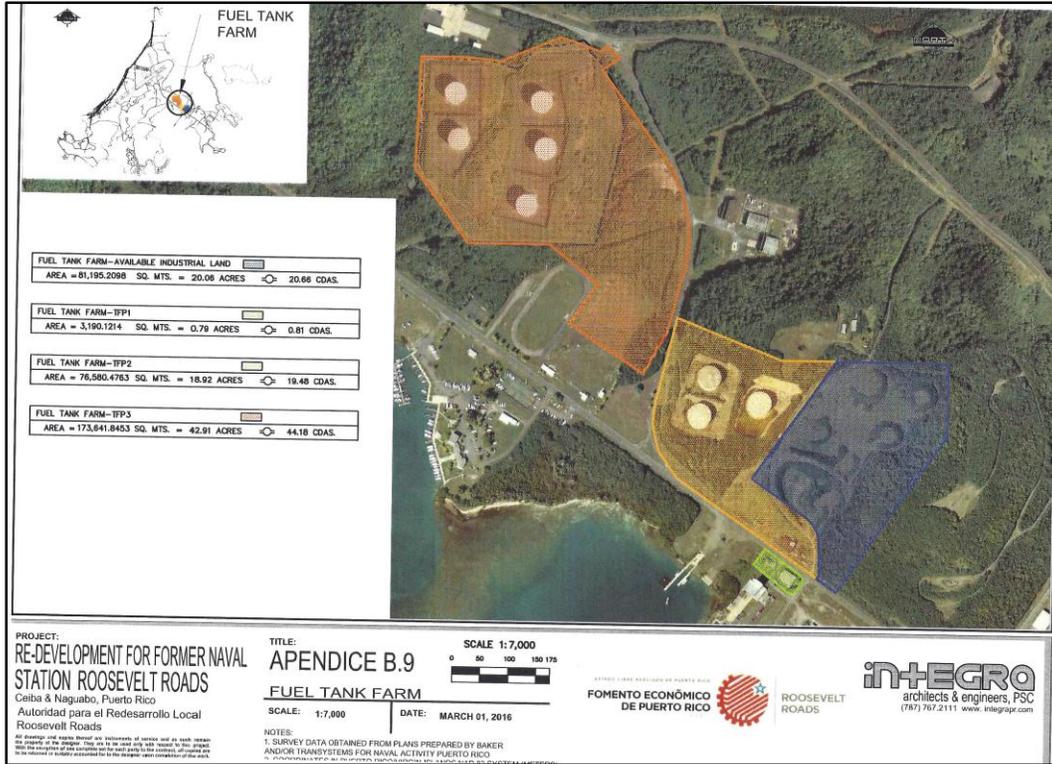
Propuesta a la Autoridad Para el Redesarrollo de Roosevelt Roads, para la tasación de once (11) propiedades ubicadas dentro de las facilidades de la Base Naval de Roosevelt Roads (SDP Tasaciones 2016-001).



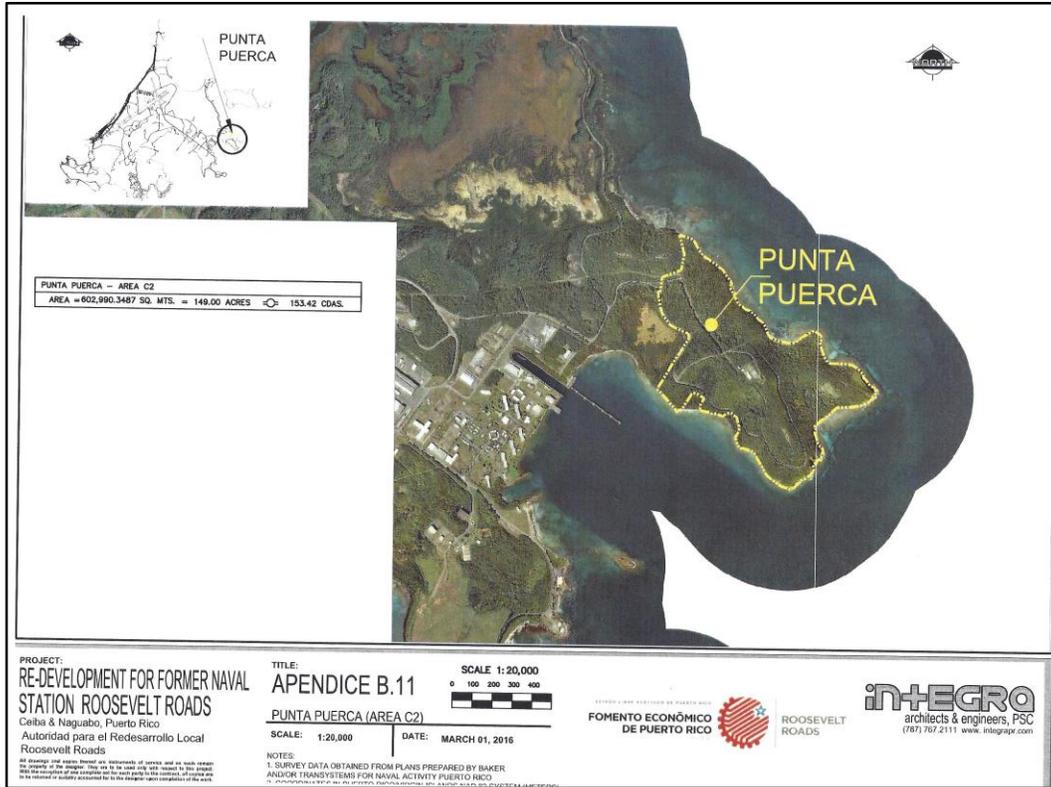
*Propuesta a la Autoridad Para el Redesarrollo de Roosevelt Roads, para la tasación de once (11) propiedades ubicadas dentro de las facilidades de la Base Naval de Roosevelt Roads (SDP Tasaciones 2016-001).*



Propuesta a la Autoridad Para el Redesarrollo de Roosevelt Roads, para la tasación de once (11) propiedades ubicadas dentro de las facilidades de la Base Naval de Roosevelt Roads (SDP Tasaciones 2016-001).



Propuesta a la Autoridad Para el Redesarrollo de Roosevelt Roads, para la tasación de once (11) propiedades ubicadas dentro de las facilidades de la Base Naval de Roosevelt Roads (SDP Tasaciones 2016-001).



*Propuesta a la Autoridad Para el Redesarrollo de Roosevelt Roads, para la tasación de once (11) propiedades ubicadas dentro de las facilidades de la Base Naval de Roosevelt Roads (SDP Tasaciones 2016-001).*

## Alcance del Trabajo Para Cada Propiedad

### Tabla Sumariada de las Tasaciones

Appraisal Roosevelt Roads Facilities Market Value, "as-is" condition	Comments	Over Land		Over Water		Area Sq. Ft.	Cuerdas	Units/Tanks/ Slips	Barrels (Millions)	H&BU
		Length (Ft.)	Width (Ft.)	Portion (Cdas.)	Portion (Cdas.)					
Pier No. 1 and structures	Related to Fuel Tank Farm	2,650		3.60	5.04					Industrial Pier
Pier No. 2 and structures	Includes two (2) bldgs.	400	45	7.83	1.03					Commercial Pier
Pier No. 3 and structures	Includes four (4) bldgs.	1,200	120	2.88	2.39					Commercial Pier
Building #1205	Two stories					24,864				Office/Multi-Use
Building #3188	Single Story					36,721				Warehouse
Commercial Marine	With various structures						13.62	60 to 70		Boat Marine
Navy Lodge	Bldgs. #2303 & 2317; 3, 4 stories							119		Hotel
Walk-Ups(Bachelor's Enlisted Quarters)	Eleven (11) bldgs., 2 Bdr. Units							144		Low Income Housing Project
Fuel Tank Farm	Eight (8) tanks, lab bldg., piping, pumps bldg.							8	34	Fuels Whouse
Industrial Area B2	Bldgs. Complex, bldgs. #377, 2344, 2345							5.98		Warehouse (3 Buildings)
Punta Puerca and structure	Land parcel, which includes bldg. #2304					9,222	153.42			For future development

### Metodología de la Tasación

Nos proponemos llevar a cabo un proceso ágil de investigación (due diligence) y el siguiente plan de trabajo ("scope of work") para desarrollar y comunicar las tasaciones conforme requerido por USPAP, considerando todos los enfoques, métodos y procesos aplicables, y realizar una reconciliación final para permitir una opinión de valor para la propiedad sujeto.

- En las propiedades vacantes o en donde el componente de contribución de la(s) estructura(s) al valor total **no** es significativo, se desarrollará solo el **método de costo para dicha propiedad**. El enfoque de costo fundamentado en el principio de sustitución, consiste en valorar la tierra como vacante mediante el método de comparación de ventas, llamado también "enfoque de mercado" y adicionar a este el valor depreciado de la(s) estructuras utilizando para ello data aplicable de indicadores de costo, como por ejemplo los provistos por Marshall Valuation Data Service, el cual es un estándar en la industria, para proveer una opinión de valor en el mercado en la condición "as-is" de estas, mediante este enfoque.
- Adicionalmente, si la contribución de la(s) estructura(s) al valor total es significativo y si existen ventas de propiedades similares al sujeto en el área de mercado, se desarrollará también el enfoque de **comparación de ventas**. Este enfoque está fundamentado en transacciones y ofertas del mercado consiste en comparar las características significativas de las ventas y de las ofertas en el mercado para propiedades similares, realizando los ajustes correspondientes a estas por las diferencias que están tengan con la propiedad sujeto, y derivar un unitario a ser aplicado a la propiedad sujeto para proveer una opinión de valor en el mercado, en la condición "as-is" de estas mediante este enfoque.
- i la propiedad sujeto es una que típicamente genera ingresos de renta, se desarrolla el enfoque **de capitalización de ingreso**, fundamentado en el valor presente de ingresos futuros. Esto es, se llevará a cabo una búsqueda para obtener estas rentas de propiedades similares al sujeto (lo que parece poco probable debido a la condición de algunas de estas propiedades),

*Propuesta a la Autoridad Para el Redesarrollo de Roosevelt Roads, para la tasación de once (11) propiedades ubicadas dentro de las facilidades de la Base Naval de Roosevelt Roads (SDP Tasaciones 2016-001).*

Las propiedades comparables se ajustarán al comparar estas con la propiedad sujeto, para estimar la renta bruta, efectiva y neta para la propiedad sujeto y desarrollar una tasa de capitalización o de flujo de ingreso descontado, que permita proveer una opinión de valor en el mercado en la condición “as-is” de estas, mediante este enfoque, que sea relevante, confiable y creible.

- Existe sujetos especiales como el #7 “Navy Lodge” y el #8 “Walk Ups”, que requieren adicionalmente una metodología específicamente aplicable a hoteles en el caso del “Navy Lodge” y a desarrollos residenciales como el complejo de “Walk-Ups”, se utilizará esta metodología especial para cada uno de estos casos a manera de poder proveer una opinión de valor en el mercado en la condición “as-is” de estas.

### **Experiencia Previa Tasando Propiedades en Roosevelt Roads**

**Adams Capital, Inc.** tasó facilidades de alimentación y distribución de electricidad en Roosevelt Roads, en Diciembre de 2005. Tiene vasta experiencia en la tasación de muelles y “tank farms” en los Estados Unidos.

**Carlos E. Gaztambide & Asociados**, ha tasado varias facilidades. Se informan en el idioma Inglés pues la información ha sido tomada directamente de los informes preparados que obran en sus archivos. Estas son a saber:

- A) Parcel A – Bundy Area Subdivided into Landmasses #1, #2 and #19 comprising approximately 1,388 acres (1,429 cuerdas) located at Naval Activity Puerto Rico (NAPR) Guayacan Ward, Ceiba, Puerto Rico. Sept. 2007
- B) Parcel A – Inner Bundy Area comprising approximately 133 acres (136.944 cuerdas) located at Naval Activity Puerto Rico (NAPR) Guayacan Ward, Ceiba, Puerto Rico. Sept. 2007
- C) Tract of Land Formerly used as Drones Launching Pad comprising approximately 35 acres (33.992 cuerdas) as per GSA information, Naval Activity Puerto Rico (NAPR), Machos Ward, Ceiba, Puerto Rico. Jan. 2006
- D) Hangar 200, located Facing Taxiways “E and J” former offsite field, Naval Activity Puerto Rico Machos and Guayacan Wards, Ceiba, Puerto Rico. February 2006
- E) South Delicias Hill Property Located at Naval Activity Puerto Rico (NAPR), Guayacan Ward, Ceiba, Puerto Rico. May 2007
- F) Site of Small Boat Pier and Ramp Property Number 2444, located at Tow Way Road, Naval Activity Puerto Rico, Guayacan Ward, Ceiba, Puerto Rico. February 2006
- G) Tract of Land formerly used as a Small Arms Range of 66.15 acres (68.108 cuerdas) as per GSA order to proceed and of 62 acres (63.8352 cuerdas) as per Department of Homeland Security Information, located at Punta Medio Mundo Peninsula Naval Activity Puerto Rico, Machos Ward, Ceiba, Puerto Rico. January 2006
- H) EDS at US Naval Station Roosevelt Roads, Ceiba, Puerto Rico. June 2006
- I) Hangar 21, at US Naval Station Roosevelt Roads, Ceiba, Puerto Rico. June 2006

## Cooperación y Asistencia

La Autoridad Para el Redesarrollo de Roosevelt Roads, se compromete a brindar toda la cooperación y asistencia en documentos, planos, acceso, permisos, estudios, etc. a solicitud por la parte proponente, para facilitar la tasación de las propiedades en el tiempo otorgado. La parte proponente no asume responsabilidad por dilaciones fuera de su control.

## Honorarios

Los honorarios son como se describen a continuación, de conformidad con el modelo de tabla de cotización provisto:

<b>Edificios Y Áreas</b>	<b>Costo de Tasaciones</b>
1. Muelle #1, terreno y estructura	\$14,850
2. Muelle #2, terreno y estructuras	\$17,050
3. Muelle #3, terreno y estructuras	\$14,850
4. Edificio #1205 y terreno	\$12,600
5. Edificio #3188	\$12,600
6. Marina Comercial, terreno y estructuras	\$22,250
7. Navy Lodge, desarrollo hotelero	\$22,250
8. Walk-Ups (Bachelors Enlisted Quarters), desarrollo de proyecto residencial de bajo costo	\$22,250
9. Fuel Tank Farm, tanques, bombas, tuberías y terreno	\$25,250
10. Area Industrial B2, edificio y terreno	\$22,250
11. Punta Puerca, terreno y estructura	\$21,750
<b>Total (r)</b>	<b>\$208,000</b>
Precio (honorarios) por la tasación de los 11 edificios y/o áreas de ser adjudicados todas las propiedades al Grupo PRA&C.	<b>\$187,200</b>

## Forma de Pago

Estos honorarios están sujetos a la siguiente forma de pago: 50% del total a la firma del contrato para llevar a cabo los trabajos de tasación, y el remanente de 50% del total a la entrega de los informes. Cualquier cambio en la forma de pago tendría efecto en los honorarios cotizados. El cliente garantiza que el dinero para el pago de estos servicios está disponible y separado (set aside) para poder cumplir con su pago, independientemente de la situación fiscal presente. Está incluido en los honorarios una (1) reunión para explicar la tasación luego de ser entregada, de ser esta solicitada por el cliente y a corregir de ser necesario cualquier señalamiento que así lo requiera el proceso de revisión externa.

Cualquier comparecencia o reunión adicional con posterioridad a lo indicado en el párrafo anterior en donde se requiera la asistencia o presencia del tasador, los honorarios se pagarán a razón de \$150.00 por hora. Si la reunión se celebrara fuera en Puerto Rico, se requerirá la aprobación previa del reembolso o pago por gastos de viaje, estadía y alimentos.

*Propuesta a la Autoridad Para el Redesarrollo de Roosevelt Roads, para la tasación de once (11) propiedades ubicadas dentro de las facilidades de la Base Naval de Roosevelt Roads (SDP Tasaciones 2016-001).*

## Fecha de Entrega de las Tasaciones

Habiéndose distribuido las tasaciones entre grupo de trabajo, y al trabajar coordinadamente y dándole la más alta prioridad a este proyecto en el uso de nuestro tiempo, ello nos permite poder cumplir con la fecha límite establecida para la entrega de los informes, de 31 de agosto de 2016, de otorgarse el contrato para llevar a cabo las tasaciones durante la primera semana de mayo (aproximadamente 120 días naturales).

Sin embargo, nos proponemos ir entregando los informes individuales con anterioridad a esa fecha según estos fueren siendo completados y listos para ser entregados. Se entregarán tres (3) copias en original de informe para cada propiedad y un informe digitalizado de las mismas. A la fecha límite de 31 de agosto de 2016, debemos haber entregado todos los informes.

De conformidad con la SDP 2016-001, le incluyo un original y siete (7) copias y una copia digital de la propuesta. Se acompaña el pago de \$100.00 a nombre de la Autoridad Para el Redesarrollo Local de Roosevelt Roads. Quedamos a sus órdenes para aclarar cualquier duda relacionada con esta propuesta.

Respetuosamente sometido

**PUERTO RICO APPRAISERS & CONSULTANTS™**



**Diego Sorroche Fraticelli; MBA/Acc., D Ht., BCA, ABAR, CMEA, CDEI, MIE**

**CERTIFIED BUSINESS, REAL ESTATE, MACHINERY & EQUIPMENT APPRAISER**

Certified General Appraiser CG #163, Licensed Appraiser EPA #734

Certified Appraisal Reviewer

Certified AQB National USPAP Instructor ID No. 10932

Certified General Real Estate Instructor Cert. No. IG-204

Certified Distance Education Instructor Cert. No. 67636

Real Estate Broker Lic. No. C-3462

**CERTIFIED MEDIATOR & ARBITER (ADR)**

**BUSINESS CONSULTING/FINANCIAL ANALYSTS**

**MERGERS & ACQUISITIONS/RESTRUCTURING**

**LEGAL SUPPORT/EXPERT WITNESS**

*Propuesta a la Autoridad Para el Redesarrollo de Roosevelt Roads, para la tasación de once (11) propiedades ubicadas dentro de las facilidades de la Base Naval de Roosevelt Roads (SDP Tasaciones 2016-001).*

**ADENDA**

**Cualificaciones Profesionales de Tasadores**

Diego Sorroche Fraticelli

David P. Adams III

Carlos E. Gaztambide

Migdalia Rivera Sanjurjo

Janson Colberg

*Propuesta a la Autoridad Para el Redesarrollo de Roosevelt Roads, para la tasación de once (11) propiedades ubicadas dentro de las facilidades de la Base Naval de Roosevelt Roads (SDP Tasaciones 2016-001).*