



SOLICITUD DE PROPUESTAS (SDP Tasaciones 2016-001) publicado el 7 de marzo de 2016

Este documento contiene todas las preguntas recibidas hasta el viernes 1 de abril de 2016 para el SDP Tasaciones, publicado el 7 de marzo de 2016. Las respuestas de la Autoridad para el Redesarrollo de Roosevelt Roads están incluidas.

#	PREGUNTAS	RESPUESTAS
1	¿Se han dado cuenta de que no habría en el mercado ninguna renta comparable para propiedades similares en su condición "como-está" y que habría que utilizar un método indirecto estimado primero valor en el mercado de propiedades en operación, para derivar de estas de rentas comparables que puedan ser aplicadas al sujeto?	Sí, se modificó la SDP Tasaciones de llevar a cabo tasaciones de renta a que se lleven a cabo las tasaciones para el Valor de Mercado para todas las áreas o edificios. La Autoridad establecerá un por ciento del valor de mercado para poder calcular un precio para los arrendamientos.
2	¿Cuál es el mercado siendo considerado para el arrendamiento de las instalaciones, donde se encuentran los prospectos arrendatarios?	Las rentas de los edificios y facilidades se atienden según llegan personas o compañías interesadas en establecerse en Roosevelt Roads. Recibimos semanalmente personas y compañías con diversas propuestas o proyectos interesados en establecerse en nuestras facilidades. El mercado podría estar ligado a los usos autorizados en nuestro Plan Maestro para Roosevelt Roads y el ROTFU (Reglamento de Ordenación de los terrenos y la Forma Urbana de la Antigua Base Naval de Roosevelt Roads).
3	¿Cuál es el uso propuesto de los estudios de renta de mercado?	Se modificó la SDP Tasaciones de llevar a cabo tasaciones de renta a que se lleven a cabo las tasaciones para el Valor de Mercado para todas las áreas o edificios. El uso propuesto de las tasaciones es tener un marco del valor actual de las áreas o edificios para poder analizar propuestas específicas para esas áreas.
4	¿Está disponible una historia de transacciones para cada una de las propiedades de por lo menos los últimos tres años para el análisis del Tasador, como se requiere bajo USPAP?	Se entregará el historial de las transacciones que exista en nuestro banco de data de cada una de las propiedades una vez se firmen los contratos para llevar a cabo las tasaciones.
5	¿Qué entidad será el cliente de los servicios de evaluación y quien emitiría el pago por los mismos?	La Autoridad para el Redesarrollo de los Terrenos y Facilidades de la Estación Naval Roosevelt Roads es la corporación pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que contratará los servicios de tasaciones y pagará por las mismas.
6	¿Existen instalaciones actualmente arrendadas?	Sí, algunas de las facilidades están arrendadas en este momento y los contratos estarán disponibles. Se enviará copia de los contratos a los tasadores que sean adjudicados a tasar dichas propiedades.

#	PREGUNTAS	RESPUESTAS
7	¿Existen planos, estudios ambientales, de ingeniería, etc. para estas propiedades?	Hay planos de algunos de los edificios, pero no necesariamente de las condiciones actuales o de todo edificio. Hay algunos estudios ambientales generales del área. Se incluirá un enlace para que puedan acceder a los planos y estudios ambientales que tenemos.
8	¿Qué se debe entender por "el proponente puede presentar una o más propuestas"?	Esto significa que un proponente (tasador o una compañía de tasación) puede entregar una propuesta para una sola área, para varias áreas o para todas las áreas. El proponente no podrá presentar diferentes precios para una misma área.
9	¿Puede la fecha de entrega de los informes, ser establecida por propiedad?	La fecha límite para la entrega de las tasaciones es el 31 de agosto de 2016 por requisito del fondo federal que provee los fondos para este proceso de SDP Tasaciones. Podría evaluarse si una vez adjudicados los contratos de tasaciones el establecer un calendario de entregas dentro de ese periodo.
10	¿Puede el pago de los honorarios ser efectuado como sigue: 33% con la firma del acuerdo; 33% a la entrega de cada informe, y 34% no más tarde de 30 días luego de la entrega de cada informe?	La propuesta de pago presentada parece ser razonable pero cada compañía establecerá en su propuesta el mecanismo de pago que mejor entienda para ambas partes y será evaluada y aprobada por el Comité de Evaluación de la Autoridad.
11	¿Que revisor competente en este tipo de trabajo, revisaría estos informes?	Se contratarían los servicios de un tasador de la Administración de Terrenos o un tasador bona fide con la experiencia necesaria para llevar a cabo las revisiones, sin embargo es un asunto bajo la jurisdicción de la Autoridad.
12	¿En alguna de las propiedades hay que tasar también maquinaria y equipo?	No habría que tasar maquinaria y equipos.
13	¿Cuánto tiempo luego de haber sometido las propuestas sabremos si hemos sido escogidos?	La Autoridad espera adjudicar a mediados del mes de mayo de 2016.
14	¿Tienen los costos construcción históricos del Walk-up y el hotel?	Esa información no está disponible.
15	Algunas de las propiedades ¿tienen permiso de uso?	La Marina Comercial tiene Permiso de Uso (2014-020406-PUS-083326) y Concesión para el Aprovechamiento y Uso de los Bienes de Dominio Público Marítimo Terrestre del DRNA (O-BD-CZM01-HU-00001-19122014). El Muelle #3 tiene Concesión para el Aprovechamiento y Uso de los Bienes de Dominio Público Marítimo Terrestre del DRNA (E-BD-CZM01-SJ-00024-18032016).
16	¿Existen costos de reparación de las estructuras?	No existen costos de reparación de las estructuras.
17	Ustedes piden que se utilice el enfoque de ingresos (income capitalization approach) para valorar las propiedades. No obstante, este enfoque no aplica a todas las propiedades dada su condición o naturaleza. ¿han tomado esto en consideración?	Sí, se tomó en consideración y por esa razón se modificó la SDP Tasaciones de llevar a cabo tasaciones de renta a que se lleven a cabo las tasaciones para el Valor de Mercado para todas las áreas o edificios.

#	PREGUNTAS	RESPUESTAS
18	¿Existe alguna restricción de usos en las propiedades?	Sí, los usos están estipulados según el ROTFU (Reglamento de Ordenación de los Terrenos y la Forma Urbana de la Antigua Base Naval de Roosevelt Roads) tal y como se indica en la página 4 del documento SDP Tasaciones.
19	¿Hay escrituras de las propiedades?	La Autoridad es titular de todas las áreas incluidas en esta SDP Tasaciones. Hay escrituras de todas las parcelas pero las mismas no están segregadas de acuerdo a las áreas o edificios a tasar. Las escrituras se harán disponibles una vez se adjudiquen y se firmen los contratos.
20	¿Ustedes necesitan tasaciones para todas las propiedades o un estudio de rentas para alguna de ellas?	Se modificó la SDP Tasaciones de llevar a cabo tasaciones de renta a que se lleven a cabo las tasaciones para el Valor de Mercado para todas las áreas o edificios.