



ORDENANZA NÚMERO: 8-E

SERIE 2020-2021

Proyecto de Ordenanza Número: 5-E

PARA DECLARAR DE NECESIDAD Y UTILIDAD PÚBLICA LA ADQUISICIÓN DE UNA ESTRUCTURA MIXTA (COMERCIAL Y RESIDENCIAL), QUE SE ENCUENTRA ENCLAVADA EN UN SOLAR EN USUFRUCTO DE UNA CABIDA DE 252.00 METROS CUADRADOS, LOCALIZADA EN LA CALLE HONORIO HERNÁNDEZ (ANEXO BANCO POPULAR) DE QUEBRADILLAS, PUERTO RICO, QUE ACTUALMENTE PERTENECE A LA IGLESIA CATÓLICA, APOSTÓLICA Y ROMANA, DIÓCESIS DE ARECIBO, PARA EL DESARROLLO DEL MUSEO QUEBRADILLANO; Y PARA AUTORIZAR AL HONORABLE HERIBERTO VÉLEZ VÉLEZ, ALCALDE DE QUEBRADILLAS Y/O A SU REPRESENTANTE AUTORIZADO, A ADQUIRIR DICHA PROPIEDAD MEDIANTE COMPRA, ACCESIÓN, EXPROPIACIÓN FORZOSA Y/O CUALQUIER MEDIO LEGAL; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El Artículo 2.017 de la Ley Número 107-2020, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” (Adquisición y Administración de Bienes Municipales) dispone que “los municipios podrán adquirir por cualquier medio legal, incluyendo expropiación forzosa, los bienes y derechos o acciones sobre éstos que sean necesarios, útiles o convenientes para su operación y funcionamiento o para el adecuado ejercicio de las funciones de su competencia y jurisdicción, de acuerdo a las disposiciones de este Código”.

POR CUANTO: Es de necesidad y utilidad pública la adquisición de una estructura mixta (comercial y residencial), que se encuentra enclavada en un solar en usufructo de una cabida de 252.00 metros cuadrados, localizada en la calle Honorio Hernández (anexo Banco Popular) de Quebradillas, Puerto Rico, que actualmente pertenece a la Iglesia Católica, Apostólica y Romana, Diócesis de Arecibo. La propiedad sujeta es una propiedad mixta, en donde el primer nivel estaba hecho para un uso comercial y el segundo piso estaba preparado para un uso residencial. Actualmente no posee dichos usos ya que se encuentra en proceso de deterioro. No obstante, desde el año 2017 la Comisión de Arte, Cultura y Ornato trabaja en el desarrollo del Museo Quebradillano (el cual hace alusión a la Resolución Núm. 1 y 2, Serie 1984-1985, donde se declaró el inmueble como monumento histórico).

POR CUANTO: La descripción de la propiedad inmueble y su número de catastro es la siguiente:

Urbana: Solar radicado en la Calle Honorio Hernández de Quebradillas, Puerto Rico, frente a la Plaza Muñoz Rivera, el cual mide por su frente doce metros (12.00 m.) y por su fondo veintiún metros (21.00 m.), o sea, DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (252.00 m/c). En lindes por el NORTE, con casa de Rafael Igartua; por el SUR, con la citada Calle Honorio Hernández donde radica; por el ESTE, con casa y patio de dona Gertrudis Álvarez; y por el OESTE, con casa de Rafael Muñoz, antes, hoy de don Corpus Deliz y casa de la Sucesión de Santiago Mestre. Contiene una casa de concreto de dos plantas. La primera planta es comercial y la segunda planta es dedicada a vivienda.

No consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

Numero de Catastro CRIM: cero cero ocho, raya, cero ocho cero, raya, cero cero nueve, raya, cero seis, raya, cero cero uno (008-080-009-06-001).

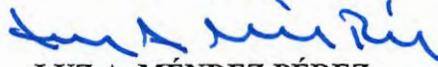
POR CUANTO: La cabida y descripción de la propiedad fue obtenido por los documentos legales presentados por la Iglesia Católica, Apostólica y Romana, Diócesis de Arecibo, quienes adquirieron por virtud de la Escritura Número Ciento Cuarenta y Ocho (148), sobre Testamento Abierto, otorgado por don Félix Ángel García Amador el 17 de octubre de 1994 ante Lcda. Everilda Rodríguez de Mejías.

- POR CUANTO:** La adquisición de la propiedad objeto de esta acción se encuentra dentro del Plan de Ordenación Territorial del Consorcio Camuy-Hatillo-Quebradillas que fue aprobado por la Junta de Planificación el 20 de septiembre de 2011 mediante la Resolución Número JP-PT-05-02-, JP-PT-04-02, y JP-PT-03-02. Posteriormente, el 17 de noviembre de 2011 fue aprobado por el Gobernador de Puerto Rico mediante la Orden Ejecutiva Número OE-2011-54 y promulgado y archivado por el Departamento de Estado el 26 de enero de 2012, bajo el Reglamento Núm. 1425 “Plan Territorial, Programa Memorial, Consorcio Camuy-Hatillo-Quebradillas”. El uso propuesto para la propiedad es cónsono, está permitido y es parte de dicho Plan de Ordenamiento Territorial, por tanto, no es necesario el requisito de consulta de transacción de parte de la Junta de Planificación.
- POR CUANTO:** El Gobierno Municipal desde hace varios años informó a la Iglesia Católica, Apostólica y Romana, Diócesis de Arecibo, su intención de adquirir la propiedad para el desarrollo del Museo Quebradillano y que el precio final estaría sujeto al que dispusiera el CRIM mediante un Informe de Valoración.
- POR CUANTO:** De acuerdo a un Informe de Valoración preparado por el Tasador Andrés Villarrubia Bonilla, Licencia 997EPA / MIE. 437, la estructura mencionada tiene un valor en el mercado de **OCHO MIL DÓLARES (\$8,000.00)**. Esto conforme a las Reglas Uniformes de la Práctica Profesional de Tasadores (USPAP) y particularmente a las Reglas Número 1 y 2, Desarrollo y Reporte de la Tasación de Propiedad Inmueble, que son las normas que rigen la práctica de la profesión de la tasación.
- La propiedad fue tasada con efectividad al 18 de febrero de 2020 por la cantidad de \$8,000.00. El Informe de Valoración preparado por Andrés Villarrubia Bonilla fue aprobado y endosado por el CRIM mediante comunicación del 22 de junio de 2020 firmada por Rubén Ocasio Vázquez (Supervisor Unidad de Bienes Raíces) y el Lcdo. Esdras Vélez Rodríguez (Subdirector Ejecutivo Servicios Operacionales).
- Dicha cantidad está disponible y reservada en caja en poder del Municipio de Quebradillas para la adquisición de dicho predio mediante cualquier método permitido por ley.
- POR CUANTO:** Esta propiedad quedará afectada por el interés municipal de desarrollar el Museo Quebradillano y restaurar la deteriorada estructura que fue declarada como monumento histórico mediante la Resolución Núm. 1 y 2, Serie 1984-1985. Por ello, para el Municipio de Quebradillas es conveniente, útil y necesaria la adquisición inmediata de esta propiedad. Esta medida es necesaria y favorable para los mejores intereses de la Administración Municipal de Quebradillas y de sus residentes.
- POR TANTO:** ***RESUÉLVASE POR LA HONORABLE LEGISLATURA MUNICIPAL DE QUEBRADILLAS, PUERTO RICO, LO SIGUIENTE: -----***
- SECCIÓN 1RA:** DECLARAR DE NECESIDAD Y UTILIDAD PÚBLICA LA ADQUISICIÓN DE UNA ESTRUCTURA MIXTA (COMERCIAL Y RESIDENCIAL), QUE SE ENCUENTRA ENCLAVADA EN UN SOLAR EN USUFRUCTO DE UNA CABIDA DE 252.00 METROS CUADRADOS, LOCALIZADA EN LA CALLE HONORIO HERNÁNDEZ (ANEXO BANCO POPULAR) DE QUEBRADILLAS, PUERTO RICO, QUE ACTUALMENTE PERTENECE A LA IGLESIA CATÓLICA, APOSTÓLICA Y ROMANA, DIÓCESIS DE ARECIBO, PARA EL DESARROLLO DEL MUSEO QUEBRADILLANO; Y PARA AUTORIZAR AL HONORABLE HERIBERTO VÉLEZ VÉLEZ, ALCALDE DE QUEBRADILLAS Y/O A SU REPRESENTANTE AUTORIZADO, A ADQUIRIR DICHA PROPIEDAD MEDIANTE COMPRA, ACCESIÓN, EXPROPIACIÓN FORZOSA Y/O CUALQUIER MEDIO LEGAL.
- SECCIÓN 2^{DA}:** Por la presente se declara de necesidad y utilidad pública para el Municipio de Quebradillas adquirir mediante compra, accesión, expropiación o cualquier medio legal la estructura descrita en esta ordenanza.
- Se autoriza y ordena al Alcalde de Quebradillas para que gestione la compra o adquisición de la propiedad descrita por cualquier forma permitida por ley y que quede autorizado a suscribir los documentos, públicos y/o privados y/o a realizar todas aquellas gestiones necesarias y/o convenientes inherentes al proceso de compraventa, accesión o el que corresponda.

- SECCIÓN 3^{RA}:** Se autoriza la adquisición de la estructura antes indicada, por el valor de mercado que se desprende del Informe de Valoración según aprobado por el CRIM de **OCHO MIL DÓLARES (\$8,000.00)**.
- SECCIÓN 4^{TA}:** Autorizar al Alcalde para que instruya al Director de Finanzas y Presupuesto a expedir los cheques que sean necesarios para adquirir la propiedad indicada.
- SECCIÓN 5^{TA}:** Se instruye al Director de Finanzas y Presupuesto y/o al Encargado de la Propiedad que una vez se complete el procedimiento de compra de la propiedad, conserven los documentos legales, tomen conocimiento de ello en los récords de contabilidad, en los récords de la propiedad municipal que posee el Municipio y se incluya la misma en los correspondientes seguros. Se instruye además para que la escritura, una vez otorgada, sea presentada al CRIM.
- SECCIÓN 6^{TA}:** Se autoriza para que la totalidad de los honorarios notariales, sellos y comprobantes de la transacción sean asumidos por el Gobierno Municipal de Quebradillas.
- SECCIÓN 7^{MA}:** Toda ordenanza, resolución o acuerdo, o parte ellos, que estuvieren en conflicto con las disposiciones de ésta, quedan por la presente derogados hasta donde exista tal conflicto.
- SECCIÓN 8^{VA}:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente al ser aprobada por la Honorable Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde.
- SECCIÓN 9^{NA}:** Envíese copia de esta Ordenanza al Director de Finanzas y Presupuesto, Auditora Interna, Secretaria Municipal, Oficina Propia del Alcalde, Oficina de Gerencia de Proyectos Municipal, Encargado de la Propiedad, Oficina de Programas Federales, al Lcdo. Michael Rivera-Irizarry, Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP), Departamento de Estado, al Representante Autorizado de la Iglesia Católica, Apostólica y Romana Diócesis de Arecibo y a cualquier otra dependencia o agencia que lo solicite, para la acción de rigor.

APROBADA POR LA HONORABLE LEGISLATURA MUNICIPAL DE QUEBRADILLAS, PUERTO RICO,
EN 2DA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL JUEVES, 8 DE OCTUBRE DE 2020.


PRIMITIVO VERA VALLE
PRESIDENTE
LEGISLATURA MUNICIPAL


LUZ A. MÉNDEZ PÉREZ
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL

APROBADA Y FIRMADA POR EL HONORABLE HERIBERTO VÉLEZ VÉLEZ, ALCALDE DEL
MUNICIPIO DE QUEBRADILLAS. PUERTO RICO. EL VIERNES, 9 DE OCTUBRE DE 2020.


HERIBERTO VÉLEZ VÉLEZ
ALCALDE
MUNICIPIO DE QUEBRADILLAS

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

Gobierno Municipal de Quebradillas

Legislatura Municipal



CERTIFICACIÓN DE ORDENANZA

Yo, Luz A. Méndez Pérez, Secretaria de la Legislatura Municipal de Quebradillas, certifico que la presente es una copia fiel y exacta de la ORDENANZA NÚMERO 8-E, Serie 2020-2021, titulada: “PARA DECLARAR DE NECESIDAD Y UTILIDAD PÚBLICA LA ADQUISICIÓN DE UNA ESTRUCTURA MIXTA (COMERCIAL Y RESIDENCIAL), QUE SE ENCUENTRA ENCLAVADA EN UN SOLAR EN USUFRUCTO DE UNA CABIDA DE 252.00 METROS CUADRADOS, LOCALIZADA EN LA CALLE HONORIO HERNÁNDEZ (ANEXO BANCO POPULAR) DE QUEBRADILLAS, PUERTO RICO, QUE ACTUALMENTE PERTENECE A LA IGLESIA CATÓLICA, APOSTÓLICA Y ROMANA, DIÓCESIS DE ARECIBO, PARA EL DESARROLLO DEL MUSEO QUEBRADILLANO; Y PARA AUTORIZAR AL HONORABLE HERIBERTO VÉLEZ VÉLEZ, ALCALDE DE QUEBRADILLAS Y/O A SU REPRESENTANTE AUTORIZADO, A ADQUIRIR DICHA PROPIEDAD MEDIANTE COMPRA, ACCESIÓN, EXPROPIACIÓN FORZOSA Y/O CUALQUIER MEDIO LEGAL; Y PARA OTROS FINES”, la cual fue aprobada por la Honorable Legislatura Municipal de Quebradillas, Puerto Rico en 2da Sesión Ordinaria, celebrada el jueves, 8 de octubre de 2020, con catorce (14) votos afirmativos de los siguientes Legisladores Municipales presentes:

Hon. Luz M. Molinari García

Hon. Haydeé Lasalle López

Hon. Geovanni Pérez Pérez

Hon. Maximino Vera Valle

Hon. José A. Juan Guzmán

Hon. María E. Mercado Tañón

Hon. Alejandro Vera Cruz

Hon. Víctor Pérez Cabrera

Hon. Héctor L. Rojas Cuevas

Hon. Migdalia Mercado Sánchez

Hon. Tomás Butler Feliciano

Hon. Héctor Vélez de Jesús

Hon. Sergio Nieves Valle

Hon. Primitivo Vera Valle

Y para que así conste, envío copia certificada al Honorable Heriberto Vélez Vélez, Alcalde del Municipio de Quebradillas para su conocimiento y acción correspondiente.

Expido la presente certificación en Quebradillas, Puerto Rico el viernes, 9 de octubre de 2020.

Atentamente,

*Luz A. Méndez Pérez
Secretaria de la Legislatura Municipal
Municipio de Quebradillas*

PVV/lmp





22 de junio de 2020

Sr. Primitivo Vera Valle
Presidente
Legislatura Municipal
Municipio de Quebradillas
Apartado 396
Quebradillas, PR 00678

Estimado señor Vera:

Hemos realizado una tasación a petición de su Municipio y preparado un Informe de Valoración sobre una propiedad localizada en la Calle Honorio Hernández, anexo al Banco Popular, en Quebradillas. La propiedad tiene una cabida de 252.00 metros cuadrados y pertenece a la Iglesia Católica, Apostólica y Romana Diócesis de Arecibo.

Nuestra tasación fue hecha de acuerdo a las Reglas Uniformes de la Práctica Profesional de Tasadores (USPAP) y particularmente las Reglas Número 1 y 2, Desarrollo y Reporte de la Tasación de Propiedad Inmueble.

La propiedad antes mencionada se valoró efectiva al 18 de febrero de 2020, en la cantidad de: **\$8,000.00 (OCHO MIL DÓLARES)**.

Certificamos que el Informe de Valoración sobre la propiedad antes mencionada tiene el endoso de esta Agencia.

Cordialmente,

Rubén Ocasio Vázquez, Lic. 962 EPA
Supervisor
Unidad de Bienes Raíces

Lcdo. Esdrás Vélez Rodríguez
Subdirector Ejecutivo
Servicios Operacionales

20-0015

PO Box 195387, San Juan, PR 00919-5387



Centro de Recaudación de Ingresos Municipales
Estado Libre Asociado de Puerto Rico

INFORME DE VALORACIÓN

DUEÑO

Iglesia Católica, Apostólica y Romana, Diócesis de Arecibo

PETICIONARIO

Municipio de Quebradillas

FECHA EFECTIVIDAD: 18 de febrero de 2020



**CENTRO DE
RECAUDACIÓN DE
INGRESOS
MUNICIPALES**

**UNIDAD DE BIENES
RAÍCES**

CASO NUM. 20-0015

**LOCALIZADOS EN LA
Calle Honoro Hernández anexo al Banco Popular
del Municipio de Quebradillas**

**ANDRES VILLARRUBIA BONILLA
EVALUADOR PROFESIONAL AUTORIZADO LIC. 997EPA MIE 437**

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
CENTRO DE RECAUDACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES
UNIDAD DE BIENES RAICES
P.O. BOX 195387
SAN JUAN, PUERTO RICO 00919-5387

Informe Narrativo de Valoración

Localización de la Propiedad: Calle Honoró Hernández anexo al
Banco Popular del
Municipio de Quebradillas

Tipo de Propiedad: Propiedad Mixta

Dueño de la Propiedad: Iglesia Católica, Apostólica y Romana,
Diócesis de Arecibo

Solicitado por: Municipio de Quebradillas

Fecha de Efectividad de la
Tasación: 18 de febrero de 2020

Fecha del Reporte 3 de marzo de 2020

Preparado por Andrés Villarrubia Bonilla
LIC. 997EPA
MIE. 437



Andrés Villarrubia Bonilla
Evaluador Profesional Autorizado 997EPA, MIE 437

Fecha: 3 de marzo de 2020

Municipio de Quebradillas
PO Box 1544
Quebradillas, Puerto Rico 00678

Saludos:

A tenor con su solicitud, he inspeccionado y valorado una propiedad identificada como solar con una estructura comercial que actualmente se encuentra en condición de abandono. Con una cabida de 252.00 metros cuadrados, la cual está localizada en Calle Honorio Hernández anexo al Banco Popular del Municipio de Quebradillas. La estructura está en un terreno perteneciente al Municipio de Quebradillas (solar usufructo).

El propósito de la tasación es el de estimar el valor en el mercado de una propiedad mixta en pleno dominio. La función de la tasación es para cumplir con los reglamentos que se les exige a los Municipios en el momento de una adquisición de una propiedad mediante compraventa.

El Valor en el Mercado se estima de acuerdo con las definiciones establecidas en este informe y sujeto a los supuestos y condiciones limitantes incluidos a continuación. Luego de analizar cuidadosamente su mejor uso, así como los demás factores descubiertos que afectan su valor y tomando en consideración las tendencias del mercado y los costos en el mercado de la construcción; es la opinión y conclusión del tasador que el valor mercado de la propiedad sujeta a valoración al 18 de febrero de 2020 es:

\$8,000.00
(OCHO MIL DOLARES)

El informe de valoración aquí incluido contiene información relevante al título en pleno dominio de la propiedad sujeto y los métodos por los cuales la información de mercado ha sido analizada por el tasador para rendir su conclusión de valor.

El informe ha sido analizado y preparado conforme a las Normas y Procedimientos requeridos por la Junta Examinadora de Evaluadores del Departamento de Estado del Gobierno Puerto Rico y según las Reglas Uniformes establecidas para la Práctica Profesional de la Tasación (USPAP), promulgadas por el Appraisal Standard Board del The Appraisal Foundation. Se incluye, además, un análisis del proceso de valorativo y las condiciones limitantes.

Certifico que no tengo ningún tipo de interés presente o futuro en la propiedad sujeto y que mi compensación no está sujeta de forma alguna al valor reportado. La compensación por esta asignación solamente está sujeta a la entrega de este informe de valoración.

Respetuosamente,



Andres Villarrubia Bonilla
Evaluador Profesional Autorizado Lic. 997EPA, MIE437

TABLA DE CONTENIDO

PAGINA DE PRESENTACION	1
CARTA DE TRÁMITE	3
TABLA DE CONTENIDO	4
CERTIFICACION DEL TASADOR	6
RESUMEN DE DATOS SOBRESALIENTES	8

PARTE II- PREMISA DEL INFORME DE TASACION

CONDICIONES CONTINGENTES Y LIMITANTES	10
TIPO DE ASIGNACION Y TIPO DE INFORME	12
DERECHOS A SER EVALUADOS	12
CLIENTE Y USUARIOS DEL INFORME	12
PROPOSITO Y FUNSION DE LA TASACION	12
FECHA DE EFECTIVIDAD	12
FECHA DE LA ÚLTIMA INSPECCION	13
FECHA DEL INFORME	13
ALCANCE DE TASACION (SCOPE OF WORK)	13
TIEMPO DE EXPOSICION DE MERCADO	16
TIEMPO DE MERCADEO	16
HISTORIA DE LA VENTA	17
DEFINICIONES	18

PARTE III – PRESENTACION DE LA DATA

IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD MUEBLE O INMUEBLE	22
FACTORES GENERALES Y SOCIOECONOMICOS DE PUERTO RICO-2019	22
DATOS GENERALES Y SOCIOECONOMICOS DEL MUNICIPIO DE QUEBRADILLAS	29
DESCRIPCION DEL VECINDARIO	30
DUEÑO E IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD	32
DESCRIPCION FISICA DE LA PROPIEDAD SUJETO COMO VACANTE	33
DESCRIPCION FISICA DE LA PROPIEDAD (ESTRUCTURA SOLAMENTE)	35
DIBUJO DE LA PROPIEDAD SUJETO	37
FOTOS Y MAPAS DEL SUJETO	40

TABLA DE CONTENIDO (CONTINUACION)

PARTE CUATRO- ANALISIS DE LA DATA

ANÁLISIS DEL MEJOR Y MÁS PROVECHOSO USO	56
ENFOQUES DE VALORACIÓN	59
MÉTODO DE ENFOQUE DE VENTAS COMPARABLES	59
MÉTODO DE ENFOQUE DE COSTO	59
MÉTODO DE ENFOQUE DE INGRESOS	60
SELECCIÓN DE MÉTODOS	60
DEFINICION DE VALOR EN EL MERCADO	60
ENFOQUE DE COSTO	61
CORRELACION Y CONCLUSION DE VALOR MEDIANTE ENFOQUE DE COSTO	65

PARTE CINCO- RECONCILIACIÓN DE VALOR

RECONCILIACION Y CONCLUSIÓN DE VALOR DEL SUJETO	66
---	----

PARTE SEIS- ANEJOS

ANEJO CUALIFICACION DEL TASADOR	
------------------------------------	--

Parte Cinco- Reconciliación de Valor

CERTIFICACIÓN DEL TASADOR

Yo certifico que, a mi mejor conocimiento y creencia:

- Las declaraciones de hecho contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
- Los análisis, las opiniones y las conclusiones divulgados son limitados solamente por las asunciones y las condiciones limitantes divulgadas y que son mis análisis personales, imparciales y profesionales, opiniones y conclusiones.
- No tengo ningún interés presente o futuro en esta propiedad que es sujeto de este reporte y que no tengo ningún interés personal con respecto a las partes envueltas.
- No tengo ningún prejuicio o parcialidad con respecto a la propiedad sujeto de este reporte o las partes envueltas en esta asignación.
- Mi compromiso en esta asignación no es contingente con el desarrollo o reporte de resultados predeterminados.
- Mi compensación por terminar esta asignación no es contingente con el desarrollo o reporte de un valor predeterminado o dirigir el valor a favor de la causa del cliente, la cantidad de la opinión de valor, el logro de un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsiguiente directamente relacionado a uso deseado del reporte.
- Los análisis, opiniones y conclusiones desarrollados en este reporte han sido preparados en conformidad con los Estándares Uniformes de la Práctica Profesional de Tasación.
- Hice una inspección de la propiedad sujeto de este reporte.
- Yo no he hecho ninguna mensura el terreno de la propiedad sujeto.
- El tasador no asume ninguna responsabilidad que sea de carácter legal por condiciones que puedan afectar el título de la propiedad.
- No se ha ocultado ningún hecho voluntariamente que pueda afectar, alterar o dañar las opiniones de valor que se presentan en este reporte.
- Cualquier croquis o mapa de localización incluido en este reporte está solamente con el objetivo de ayudar al cliente en el análisis del reporte.
- Dar testimonio y/o comparecer ante agencias de gobierno, Tribunales de Puerto Rico o conferencia entre las partes no fue requerido al momento de realizar esta tasación. Los honorarios por comparecencia y/o testimonios en agencias gubernamentales, los Tribunales de Puerto Rico o conferencias entre las partes tienen que ser establecidos con anticipación al día de comparecencia.

Parte Cinco- Reconciliación de Valor

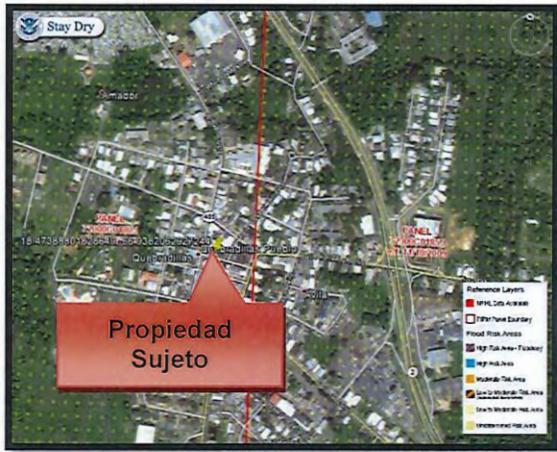
CERTIFICACIÓN DEL TASADOR CONTINUACION

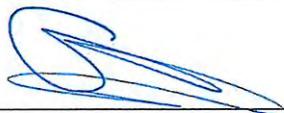
- En la opinión del tasador, la presencia de Radón no se ha detectado en la propiedad sujeto. Si se ha detectado Radón en la propiedad sujeto, se ha determinado que los niveles de Radón son considerados seguros según los parámetros establecidos por la Agencia de Protección Ambiental. El tasador no garantiza que la propiedad haya sido estudiada para determinar la presencia de Radón o que si ha sido estudiada se ha hecho bajo los parámetros aprobados por la Agencia de Protección Ambiental.
- El Acta de Americanos con Impedimentos (ADA por sus siglas en Inglés) se hizo efectiva el 26 de enero de 1992. El tasador no ha realizado una investigación o análisis si la propiedad sujeto está o no en conformidad con los requerimientos de ADA. Es posible que un estudio de la propiedad, junto con un estudio detallado de los requerimientos de ADA, pudiera revelar que la propiedad no está cumpliendo con las estipulaciones de ADA. De esto ser así, este hecho pudiera tener un impacto negativo en el valor de la propiedad. Puesto que el tasador no tiene ninguna evidencia directa con relación a este argumento, el tasador no consideró el posible no cumplimiento con los requerimientos de ADA al emitir su opinión de valor de la propiedad sujeto.



ANDRES VILLARRUBIA BONILLA
EVALUADOR PROFESIONAL AUTORIZADO,
LIC. 997EPA, MIE437

Resumen de Datos Sobresalientes

GENERAL	
Propiedad Sujeto:	La propiedad sujeto consiste de una Propiedad Mixta (comercial y residencial) se encuentra enclavada en un solar usufructo con una cabida de con una cabida de 252.00 metros cuadrados localizada en la Calle Honoro Hernández anexo al Banco Popular en el Municipio de Quebradillas, Puerto Rico. La cabida de dicho lote fue obtenido por los documentos legales presentados por el Municipio de Quebradillas que fueron sometido por Iglesia Católica, Apostólica y Romana, Diócesis de Arecibo (ver alcance de trabajo). El documento presentado fue una escritura de compraventa Núm. 148 hecha por el Lcdo. Everilda Rodríguez de Mejias el 17 de octubre de 1994.
Descripción del Sujeto	La propiedad sujeto es una propiedad mixta, en donde el primer nivel estaba hecho para un uso comercial y el segundo piso estaba preparado para un uso residencial. Actualmente no posee dicho uso ya que se encuentra en proceso de deterioro. El solar no se considera para este informe debido a que es un solar usufructo.
Propietarios:	Iglesia Católica, Apostólica y Romana, Diócesis de Arecibo (ver alcance de trabajo)
Cliente	Municipio de Quebradillas
Riesgo de Inundación (FEMA)	<div style="text-align: center;">  <p style="margin: 0;">Propiedad Sujeto</p> </div> <p style="text-align: center;">72000C0180J, Noviembre 18, 2009 Zona No Inundable</p>
Acceso	Carretera Municipal Asfaltada
Numero de Catastro	008-080-009-06-001
Zonificación	C-I = Comercial Intermedio

Uso Actual	Vacante- Condicion de abandono
Mejor y Más Provechoso Uso Vacante	Comercial
Mejor y Más Provechoso Uso con la Mejoras	Comercial
Derecho Sobre la Propiedad	Pleno Dominio
Fecha de Efectividad	18 de febrero de 2020
Fecha del Reporte	3 de marzo de 2020
Indicadores de Valor	Enfoque de Costo: \$ 8,000.00 Enfoque de Ventas Comparables: No Aplica Enfoque de Capitalizacion de Ingresos: No Aplica
Estimado de Valor en el Mercado	\$8,000.00 (OCHO MIL DOLARES) 
Incremento en el costo de construcción	Para el año 2018 fue utilizado el costo por pies cuadrado de construccion en el mercado. Para efecto de este informe fue utilizado el costo por pies cuadrado del año 2020. Hubo un incremento de un 7% del costo de construccion. Este porciento fue obtenido de acuerdo al indice de costo de construccion de dos compañías que son las siguientes: “Marshall Valuation Services” y “Census” . La compañía “Marshall Valuation Services” es una empresa que lleva sobre 80 años en el mercado de la construccion, proveyendo informacion relacionado a los costo de construccion a nivel Nacional. Esta informacion obtenida fue corroborada con el Departamento del Censo que posee una seccion de indice de costo de construccion de propiedades. Por tal motivo se considera una fuente creible para efecto de este informe.