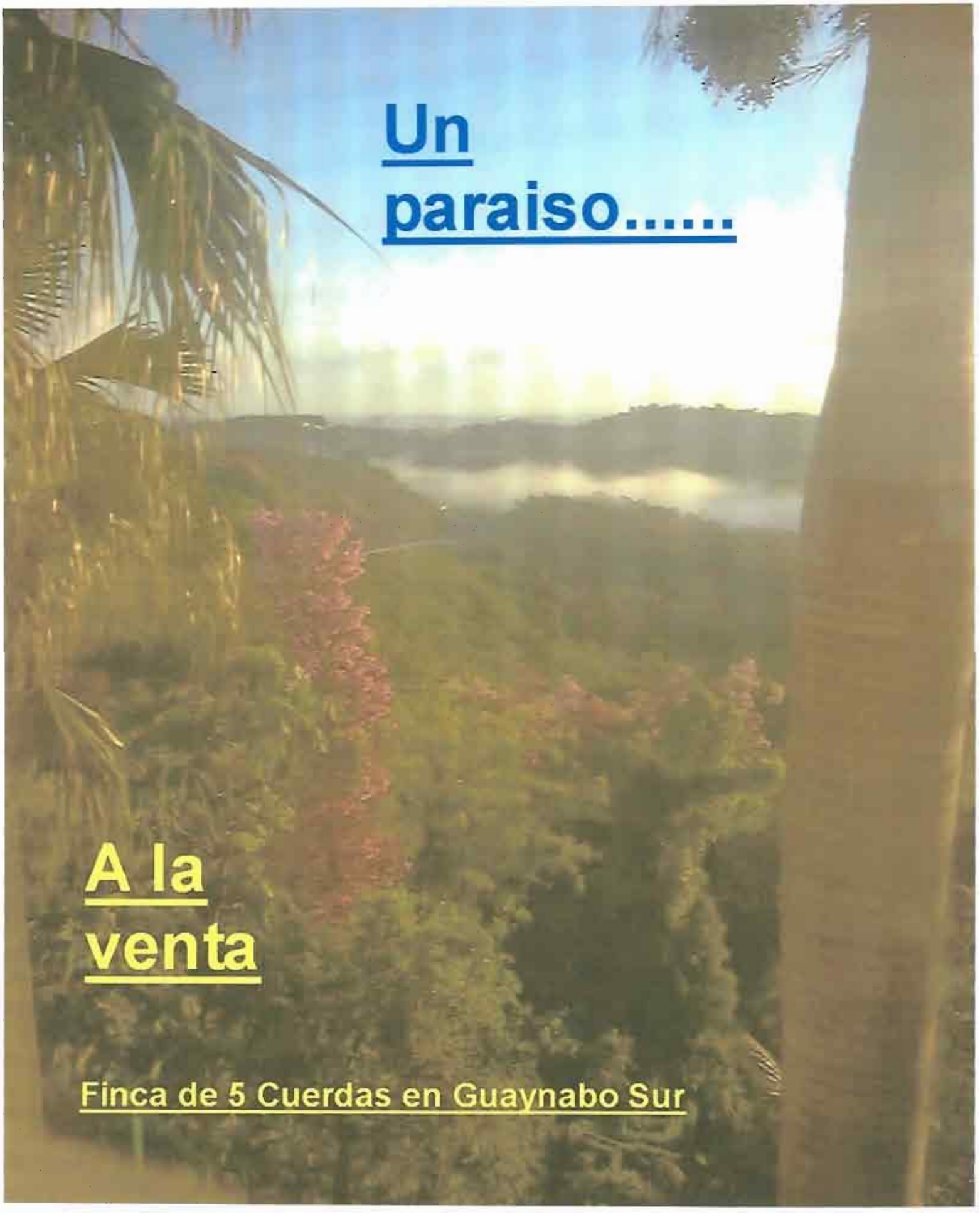

Un
paraiso.....
A la
venta
Finca de 5 Cuerdas en Guaynabo Sur

Table of Contents

1 Aerial Photographs of Area - 2002

2 Aerial Photographs of Finca - 2002

3 Aerial Photographs of Finca - 1999

4 Ground Views of Finca - 2002

5 Proposed Construction Sites - 2002

6 Finca Topographic Map - 2002

7 Property 143-084-732-93 Mensura - 1975

8 Deed – Escritura # 162 (August 1998)

9 Title Search – Estudio de Titulo - 2002

10 CRIM Assessment Map #143-084 (1999)

11 CRIM Tax Certification (2002)

12 CRIM Tax Certification (1999)

13 CRIM Tax Certification (1998)

14 Segregación (1984) y Agrupación (1988)

15 Property Appraisal – Tasación (2002)

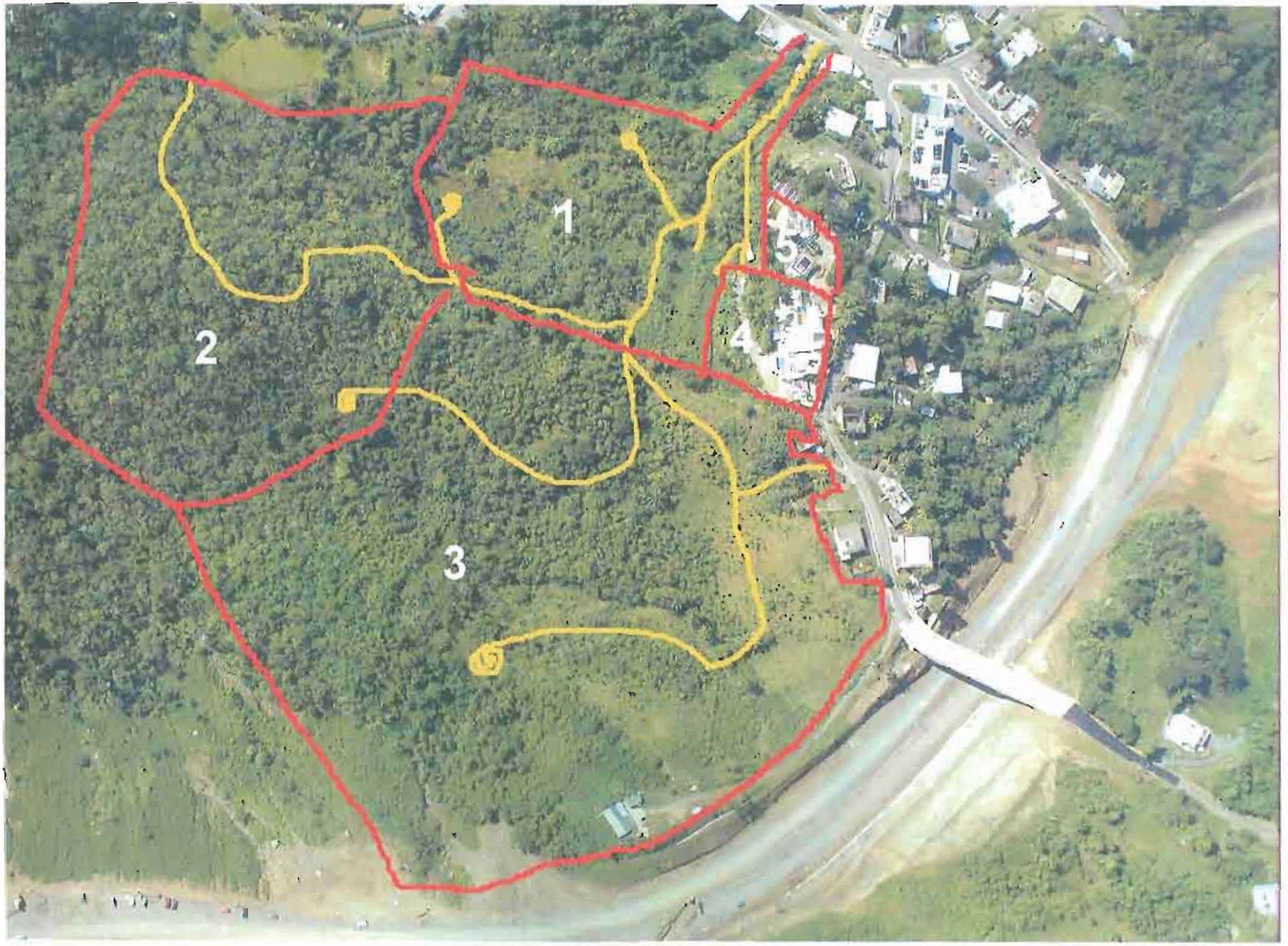
AVERY READY INDEX INDEXING SYSTEM

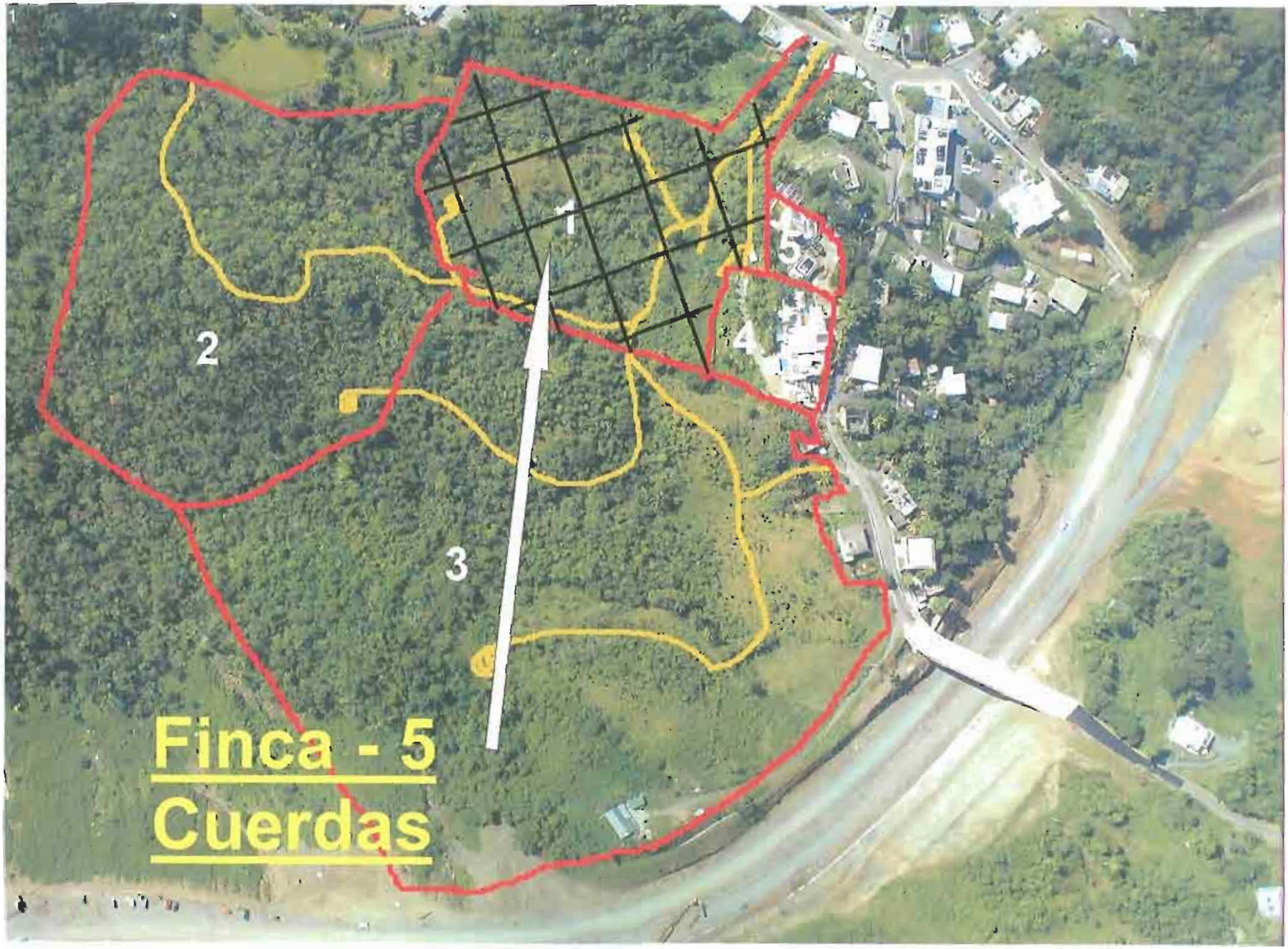
TABLE OF CONTENTS

1. AERIAL PHOTOGRAPHS OF AREA - 2002
2. AERIAL PHOTOGRAPHS OF FINCA – 2002
3. AERIAL PHOTOGRAPHS OF FINCA – 1999
4. GROUND VIEWS OF FINCA – 2002
5. PROPOSED CONSTRUCTION SITES - 2002
    a. 3 HOMESITES – 5,000+ SQ. FT. each
    b. 5 HOMESITES – 3,600+ SQ. FT. each
    c. 7 HOMESITES – 3,000+ SQ. FT. each
    d. WALK-UPS – MULTI TOWNHOUSE
6. FINCA TOPOGRAPHIC MAP (2002)
7. PROPERTY 143-084-732-93 MENSURA (1975)
8. DEED – ESCRITURA # 162 (AUGUST 1998)
9. TITLE SEARCH – ESTUDIO DE TITULO (2002)
10. CRIM ASSESSMENT MAP # 143-084 (1999)
11. CRIM TAX CERTIFICATION (2002)
12. CRIM TAX CERTIFICATION (1999)
13. CRIM TAX CERTIFICATION (1998)
14. ORIGINAL SEGREGACION/AGRUPACION REQUEST (1984-1988)
15. PROPERTY APPRAISAL – TASACION (2002)

Aerial Photographs of Area - 2002

FINCA de 5+ Cuerdas
Road 20
Road 1
Property View from South


1
2
3
4
5


1
2
3
4
5
Finca - 5
Cuerdas

2

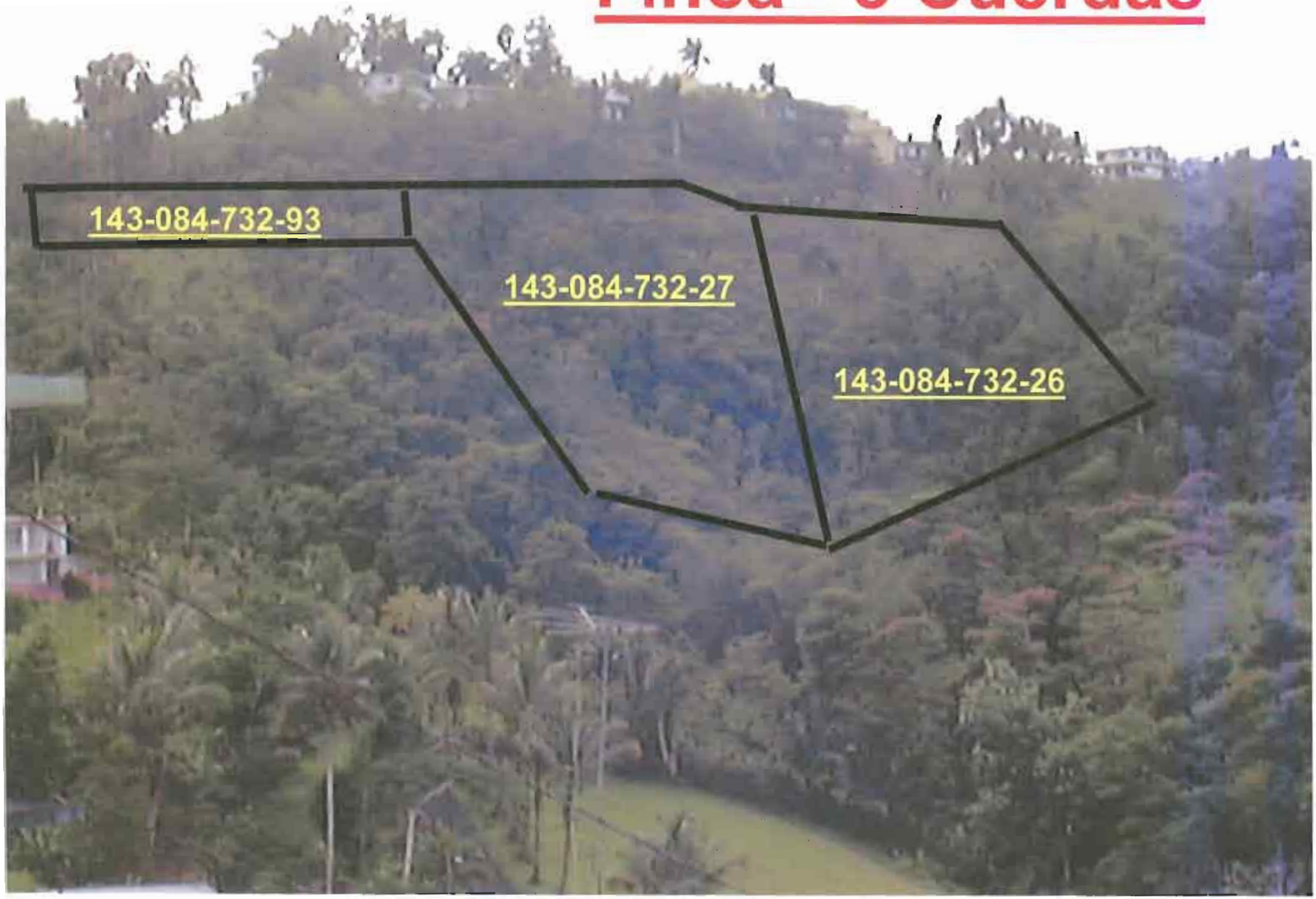
Aerial Photographs of Finca - 2002

AVERY READY INDEX INDEXING SYSTEM 5000

Finca de 5 cuerdas

Ruta 834 Km 1.3
Bo. Mamey I, Sector Laberinto
Guaynabo, P.R. 00969
Finca # 22,269

Finca - 5 Cuerdas



3 Aerial Photographs of Finca - 1999

AVERY READY INDEX INDEXING SYSTEM

May 17, 1999

4

Ground Views of Finca - 2002

AVERY READY INDEX INDEXING SYSTEM

Finca - 5 cuerdas

Bo. Mamey I, Guaynabo
Finca # 22,269

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

5

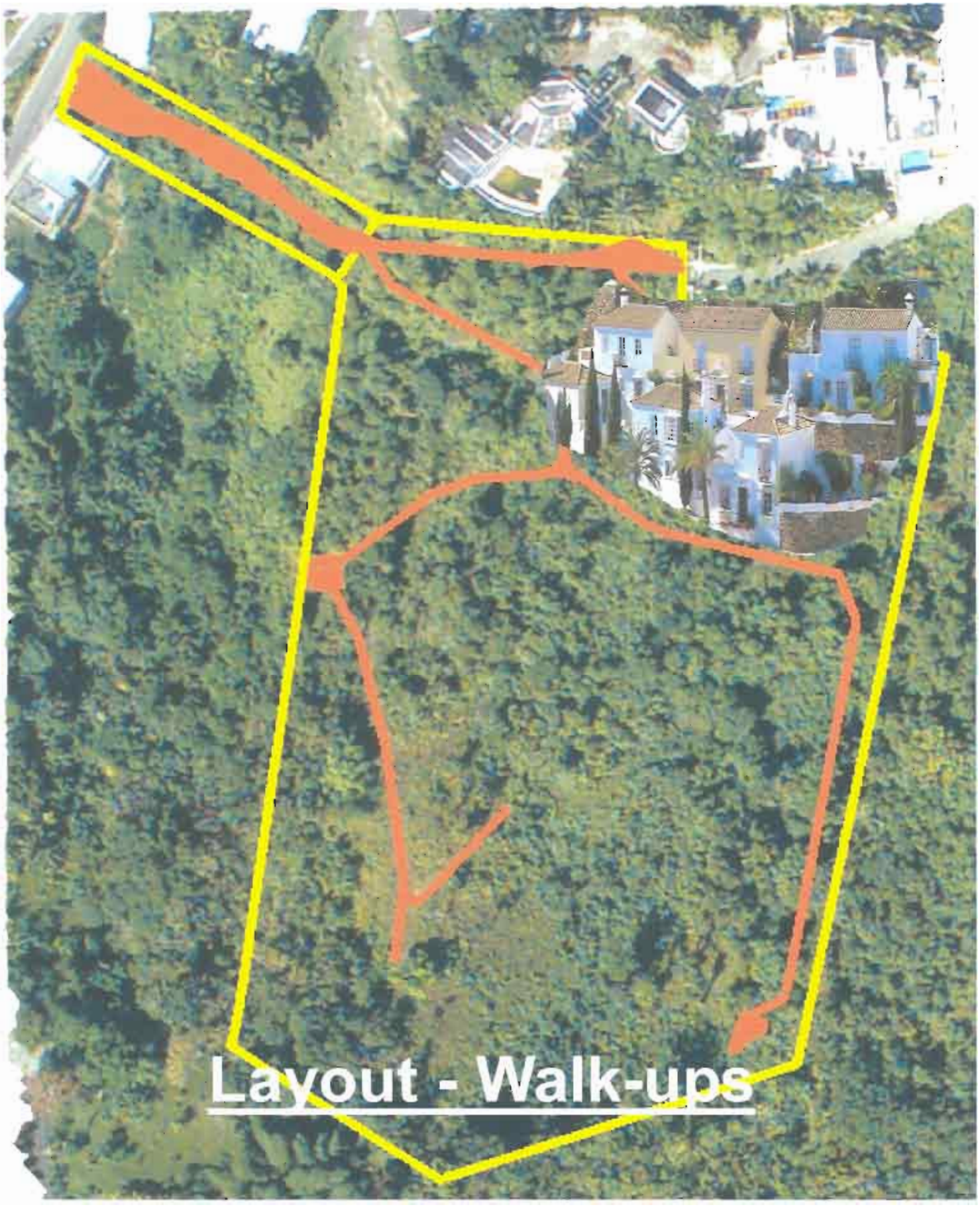
Proposed Construction Sites - 2002

AVERY READY INDEX INDEXING SYSTEM 5000-17

Layout - 3 Homes

Layout - 5 Homes

Layout - 7 homes


Layout - Walk-ups

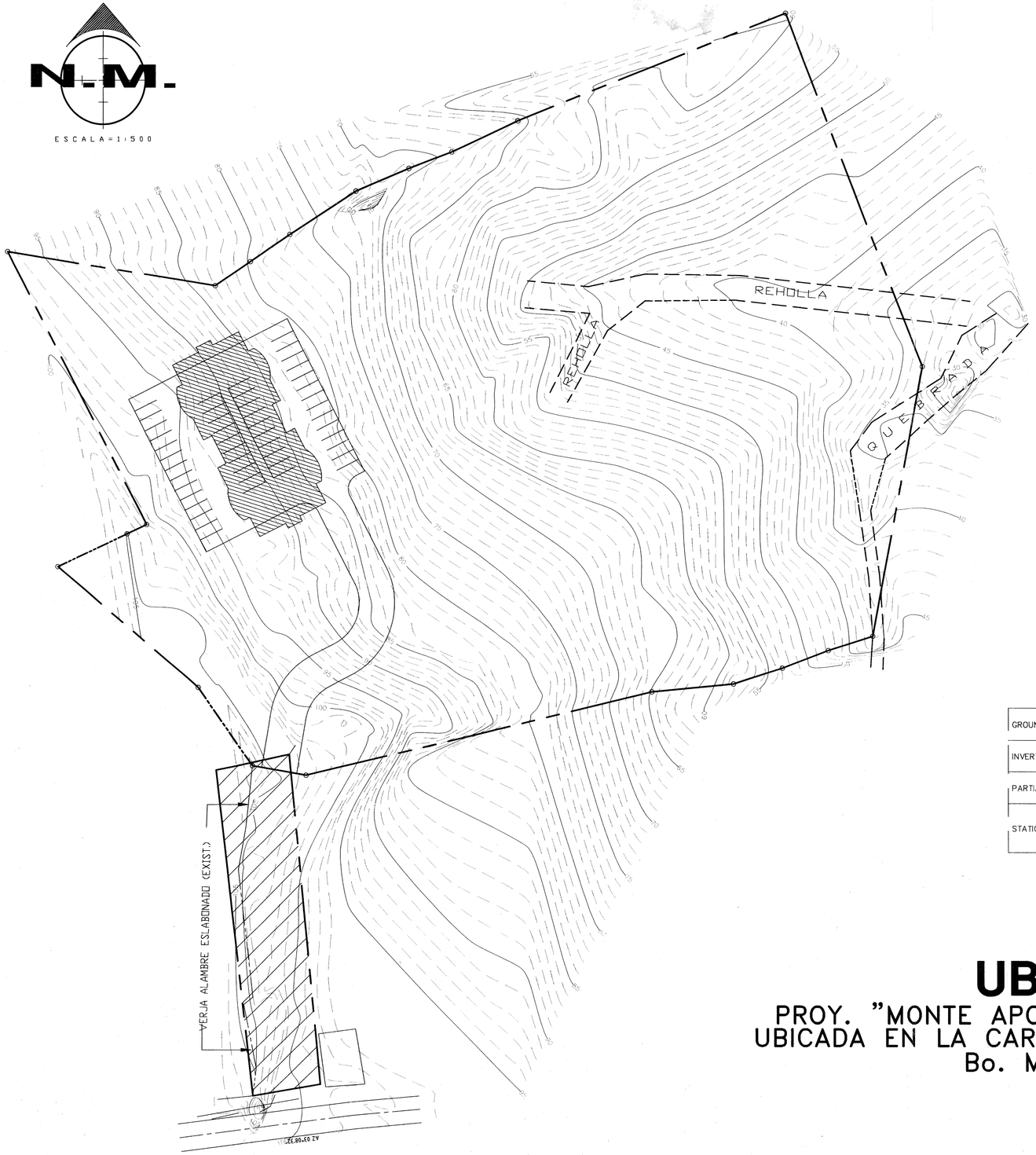
6

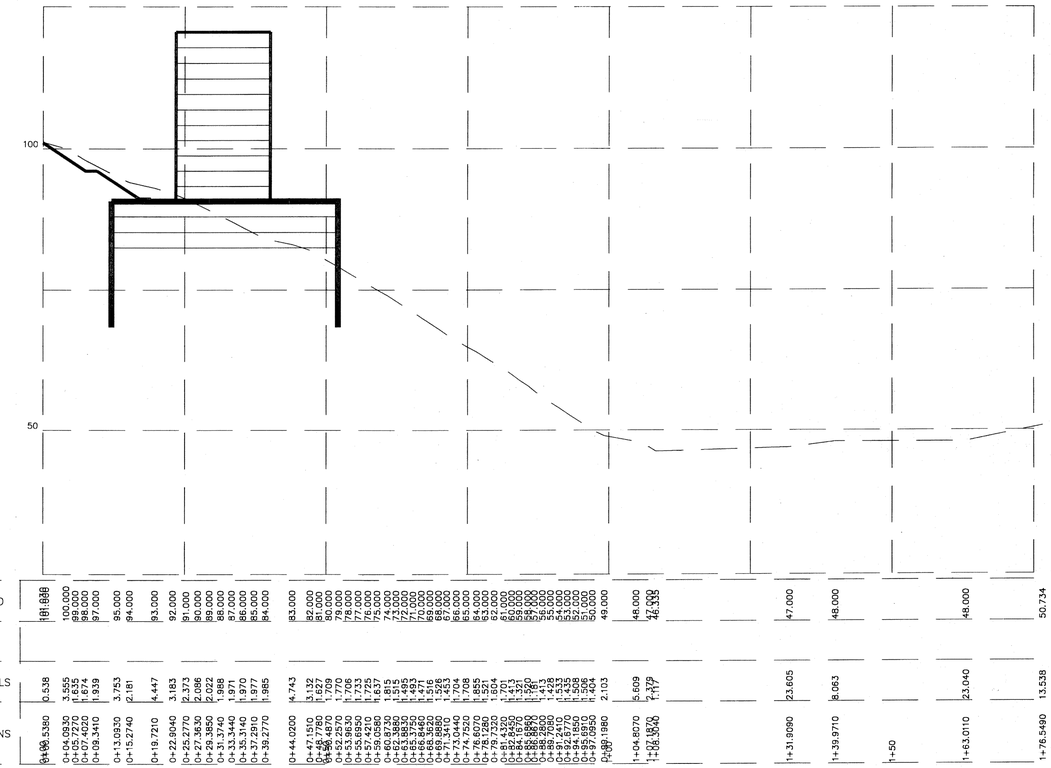
Finca Topographic Map - 2002

AVERY READY INDEX INDEXING SYSTEM

N.M.

ESCALA=1:500





UBICACION DE EDIFICIO

PROY. "MONTE APOSTOL"
UBICADA EN LA CARR. PR-834, Km. 1.3 (INT.), SECTOR LABERINTÓ,
Bo. MAMEY, GUAYNABO, PUERTO RICO

CERTIFICO CORRECTO :

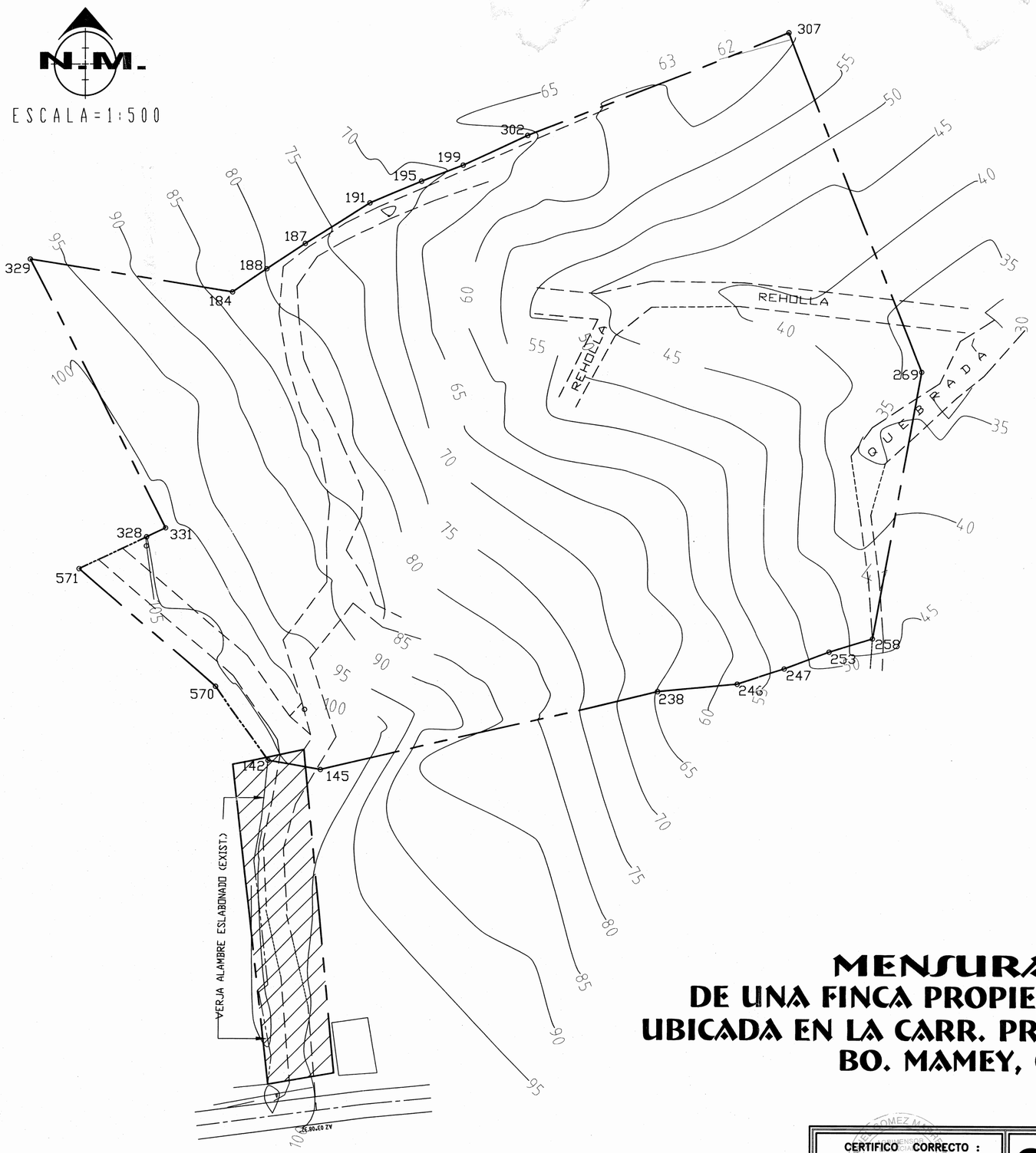
DAVID GOMEZ MARTINEZ
LICENSED PROFESSIONAL ENGINEER
LIC.#7782
PUERTO RICO

Gomez, Piñero & Assoc.
Planners, Engineers, Surveyors

R. H. TODD AVE.
OFFICE 29 - PLAZA 18 MALL
TEL. 725-6996

SANTURCE, PUERTO RICO
CAMPO POR:
DWG. BY: B E S A N D R

C:\GUAYNABO-PINO\G-PINO.dwg



PLANO DE LOCALIZACION ESCALA 1:20,000

ESTADO DE MENSURA

COURSE	BEARING	DISTANCE	PT#	NORTHING	EASTING	DESCRIPTION
			329	5186. 1262	4920. 4249	VARILLA
329-184	S 80d38' 41" E	47. 3109	184	5178. 4356	4967. 1066	VARILLA
184-191	N 56d53' 10" E	37. 8513	191	5199. 1140	4998. 8103	VARILLA
191-195	N 67d34' 33" E	12. 8923	195	5204. 0320	5010. 7278	VARILLA
195-199	N 69d15' 26" E	10. 3025	199	5207. 6808	5020. 3625	VARILLA
199-302	N 65d25' 59" E	16. 3479	302	5214. 4776	5035. 2305	VARILLA
302-307	N 68d48' 02" E	64. 5279	307	5237. 8118	5095. 3916	VARILLA
307-269	S 21d48' 12" E	83. 2838	269	5160. 4857	5126. 3249	VARILLA
269-258	S 10d23' 20" W	61. 7702	258	5099. 7281	5115. 1859	VARILLA
258-253	S 72d36' 36" W	10. 4960	253	5096. 5911	5105. 1696	VARILLA
253-247	S 68d59' 43" W	11. 0505	247	5092. 6301	5094. 8535	VARILLA
247-246	S 72d21' 44" W	11. 5114	246	5089. 1422	5083. 8832	VARILLA
246-238	S 84d45' 41" W	18. 4519	238	5087. 4575	5065. 5084	VARILLA
238-145	S 76d44' 07" W	79. 9335	145	5069. 1169	4987. 7074	VARILLA
145-142	N 80d07' 25" W	12. 2276	142	5071. 2142	4975. 6610	VARILLA
142-571	N 44d47' 09" W	62. 1940	571	5115. 3561	4931. 8479	VARILLA
571-328	N 64d40' 15" E	17. 1960	328	5122. 7128	4947. 3908	VARILLA
328-331	N 64d40' 15" E	4. 8503	331	5124. 7879	4951. 7748	VARILLA
331-329	N 27d04' 17" W	68. 8855	329	5186. 1262	4920. 4249	VARILLA

AREA = 22,251.3351 M.C. = 5.6613 CDAS.

MENSURA Y TOPOGRAFIA
DE UNA FINCA PROPIEDAD DE MONTE APOSTOL CORP.
UBICADA EN LA CARR. PR-834, KM. 1.3 (INT.), SECTOR LABERINTO, BO. MAMEY, GUAYNABO, PUERTO RICO

CERTIFICO CORRECTO :

DANIEL GOMEZ MARRERO

Gomez Piñero & Assoc.
Planners, Engineers, Surveyors
ROBERTO H. TODD AVE. OFFICE 27-A, SEC. FLOOR
PLAZA 18 MALL 725.6996

FELIX DALMAU LLANOS LAND IMPROV - 768.6708

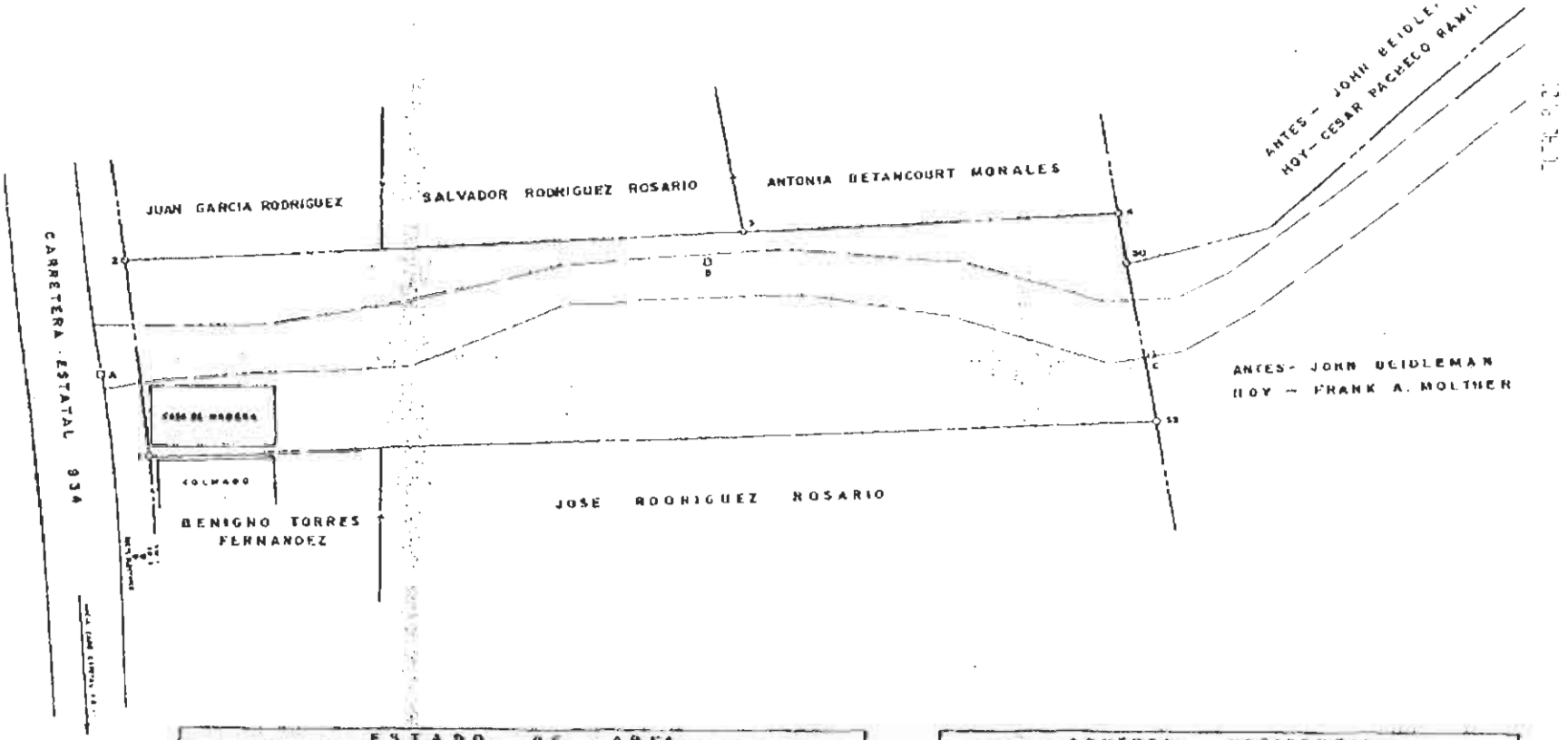
REVISIONES		FECHA
		ESCALA
		HOJA

C:\GOMEZ&ASSOC\DALMAU\G-PTNO.dwg

7

Property 143-084-732-93 Mensura - 1975

AVERY READY INDEX INDEXING SYSTEM



ESTADO DE AREA

CURVA	RUMBO	DISTANCIA EN METROS	PUNTO	COORDENADAS Y EN METROS	COORDENADAS X EN METROS	DESCRIPCION
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	CONCESION DE [illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

AREA = 1,214.64 METROS CUADRADOS ⊕ 0.3090 CUERDA

CONTROL HORIZONTAL

CURVA	RUMBO	DISTANCIA EN METROS	PUNTO	COORDENADAS Y EN METROS	COORDENADAS X EN METROS	DESCRIPCION
			A	[illegible]	[illegible]	[illegible]
A - B	[illegible]	[illegible]	B	[illegible]	[illegible]	[illegible]
B - C	[illegible]	[illegible]	C	[illegible]	[illegible]	[illegible]
C - D	[illegible]	[illegible]	D	[illegible]	[illegible]	CASA DE MADERA

NOTA: MENSURA REALIZADA EL 8 DE AGOSTO DE 1973 A PETICION DEL ARQUITECTO FRANK A. MOLTHER.

8

Deed – Escritura # 162 (August 1998)

AVERY READY INDEX INDEXING SYSTEM 50017

:O: Que en
a fecha de
miento----
rimera-----
rtificada a
nde-------
MOURAVIEFF

O PUBLICO

-----ESCRITURA NUMERO CIENTO SESENTA Y DOS (162).-----

----------COMPRAVENTA----------

-----En la Ciudad de Guaynabo——, Puerto Rico, a los veinte (20) días del mes de agosto de mil novecientos noventa y ocho (1998).----------

----------ANTE MI----------

----------RAFAEL ANTONIO VELEZ PEREZ----------

-----Abogado y Notario Público en y para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con oficina en San Juan, Puerto Rico y residencia en la Ciudad de Guaynabo, Puerto Rico.----------

----------COMPARECEN----------

-----DE LA PRIMERA PARTE: KIMBERLY MERLE MOLTHER CLARK, número de seguro social 583-90-4806, mayor de edad, soltera, propietaria y residente en el estado de Colorado, Estados Unidos de América; MICHELLE SONDRA MOLTHER CLARK, número de seguro social 583-90-4797, mayor de edad, casada con Antonio Alvarez Castro-Quiros, propietaria y residente en el estado de Colorado; MARK DE LA CRUZ MOLTHER CLARK, número de seguro social 583-90-4819, mayor de edad, casado con Teresa Laswell Peicher, propietario y residente en el estado de la Florida, Estados Unidos de América, todos de paso por Puerto Rico; en adelante denominados la "Parte Vendedora".----------

------DE LA SEGUNDA PARTE: NICHOLAS MOURAVIEFF APOSTOL, también conocido como NICHOLAS APOSTOL,

número de seguro social 048-42-6319, y JEANNETTE GREGORY BYINGTON, también conocida como JEAN APOSTOL número de seguro social 048-18-1079, mayores de edad, casados entre sí, propietarios y residentes de Guaynabo, Puerto Rico; en adelante denominados la "Parte Compradora".----------

----------DOY FE----------

-----De conocer personalmente a los comparecientes y por sus dichos la doy de sus circunstancias personales.----------

-----Aseguran tener y a mi juicio tienen, la capacidad legal necesaria para llevar a cabo este otorgamiento y libremente----------

----------EXPONEN----------

-----PRIMERO: Manifiesta la Parte Vendedora que es dueña en pleno dominio del siguiente inmueble (la "Propiedad"):----------

-----"RUSTICA: Parcela de terreno radicada en el Barrio Mamey del término municipal de Guaynabo, Puerto Rico, con una cabida superficial de VEINTE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES PUNTO CERO CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (20,793.0492) de forma irregular, en lindes por el Norte, con terrenos de la señora Angélica Silva Umpierre; por el Sur, con la carretera estatal ochocientos treinta y cuatro (834) y con terrenos de Fernando Rodríguez; por el Este, con terenos de Fernando Rodríguez; por el Oeste, con terrenos propiedad de Frank A. Molther, James M. Clausen y FernandoRodríguez".----------

-----Inscrita al folio doscientos noventa (290) del tomo quinientos treinta y nueve (539) de Guaynabo, finca número veintidos mil doscientos sesenta y nueve (22,269), Registro de Guaynabo.----------

----------TITULO Y CARGAS----------

-----SEGUNDO: La Propiedad fue adquirida por la Parte Vendedora mediante herencia del causante Francis Averill Molther, también conocido como Frank A. Molther, también conocido como Frank Molther de la Cruz, según resolución del diez (10) de junio de mil novecientos noventa y tres (1993), por el Juez Superior del Tribunal Superior de Puerto Rico, Sala

2

otorgar cualquier escritura de acta aclaratoria o entregar cualquier documento que fuese necesario para poder inscribir esta transacción en el Registro

3

143-084-732-26-000
143-084-732-27-000
143-084-732-93-000

de San Juan, en el caso civil número noventa y tres guión cuatro cero seis tres (93-4063), sala cinco coro dos (502), inscrita al folio doscientos noventa y dos (292) del tomo quinientos treinta y nueve (539) de Guayama, finca número veintidos mil doscientos sesenta y nueve (22,269), inscripción tercera y última.----------

-----Por su procedencia esta libre de cargas y gravámenes.----------

-----TERCERO: Los comparecientes tienen convenida la compraventa de la Propiedad, y la llevan a efecto conforme a las siguientes----------

----------CLAUSULAS----------

-----Una: La Parte Vendedora vende a la Parte Compradora, quien compra, la Propiedad que se describe en el expositivo PRIMERO de esta escritura, con todos sus usos, derechos y servidumbres, sin limitación alguna, en pleno dominio, y sin más acto que este otorgamiento la pone en su posesión.-------

----Dos: Constituye el precio de esta Compraventa la suma ajustada de SESENTA MIL DOLARES ($60,000.00), suma que confiesa la Parte Vendedora haber recibido en este mismo acto y a su entera satisfacción, por lo cual otorga la Parte Vendedora la más formal y eficaz carta de pago a la Parte Compradora.--------

-----Tres: Las contribuciones sobre propiedad inmueble serán por cuenta y cargo de la Parte Vendedora hasta la fecha de este otorgamiento y de esta fecha en adelante, serán por cuenta y cargo de la Parte Compradora.----------

-----CUARTO: Los comparecientes se comprometen a otorgar cualquier escritura de acta aclaratoria o entregar cualquier documento que fuese necesario para poder inscribir esta transacción en el Registro

de la Propiedad correspondiente y a pagar los derechos adicionales a los pagados que puedan requerirse atribuibles a dicha parte.----------

-----QUINTO: Las partes han tenido ante sí un estudio de título preparado por Hato Rey Title Insurance Agency, Inc., que contiene la información que aparece en el Registro de la Propiedad sobre la propiedad. La Parte Vendedora asegura que no ha habido cambio alguno en cuanto al título y gravámenes sobre la propiedad, y que ese estudio refleja el estado actual de la misma.----------

-----SEXTO: Se advierte expresamente a la Parte Compradora que debe radicar la correspondiente Solicitud de Cambio de Dueño, ante el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), para que la propiedad aquí adquirida sea transferida a su nombre. Dicha solicitud servirá además, para que se le conceda la exención contributiva de tener derecha a ésta----------

----------ACEPTACION----------

-----Los comparecientes aceptan esta escritura en todas sus partes por hallarla conforme a sus deseos.----------

----------ADVERTENCIAS----------

-----Yo, el Notario, hice a las partes las reservas y advertencias legales pertinentes.----------

----------OTORGAMIENTO----------

-----Así lo otorgan ante mí los comparecientes luego de haber renunciado al derecho que les hice saber tenían para requerir la presencia de testigos instrumentales.----------

----------LECTURA----------

-----Leída esta escritura por los comparecientes y hallándola conforme a sus deseos, la ratifican y

firman ante mí, en el mismo día de su otorgamiento, estampando además sus iniciales al margen izquierdo de cada uno de los folios de esta escritura.-------

-----De todo lo contenido en este instrumento, Yo, el Notario Autorizante, DOY FE.----------

ACLARACION: Los Comparecientes de la Primera Parte Michelle Sondra Molther Clark y Mark de la Cruz Molther Clark son residentes de Florida y Colorado respectivamente.

REPITO LA FE.

Jean B. Apostol

Kimberly Merle Molther Clark

Michelle Sondra Molther Clark

Mark De La Cruz Molther Clark

COLORADO, PIÑERO & VELEZ
Home Mortgage Plaza, Suite 702
268 Avenida Ponce de Leon
Hato Rey, Puerto Rico 00918
Tel. (787) 753-8224 - Fax (787(753-8224

Memo

To: SR. NICHOLAS APOSTOL
Via: Facsimil 747-4943

From: LCDO. RAFAEL A. VELEZ PEREZ

Date: 12 de agosto de 1998

Re: Detalle de cargos para compraventa finca Guaynabo

Estimado señor Apostol:

A continuación le incluyo un detalle de los cargos que le corresponden a usted relativos a la compraventa de la finca en Guaynabo. Estos dineros deben estar disponibles para el día del cierre (semana del 17 de agosto) y deben ser entregados en cheques certificados o "cheques de Gerente".

	Cheque a nombre	Concepto	Cantidad
1.	Lcda. Delia Castillo de Colorado	Honorarios y sellos	$ 463.50
2.	Hato Rey Title Insurance Agency, Inc.	Estudio de Título	45.00
3.	San Juan Abstract Co.	Póliza de Título	305.00
4.	Lcda. Enel Pérez	Presentación Documentos	30.00
	Total		**$ 843.50**
5.	Mark Molther De La Cruz	Compraventa	16,979.34
	Kimberly Merle Molther	Compraventa	16,979.33
	Michelle Sondra Molther	Compraventa	16,979.33

9

Title Search – Estudio de Titulo - 2002

AVERY READY INDEX INDEXING SYSTEM

CLIENTE : SR. NICHOLAS APOSTOL

ATENCION : SR. NICHOLAS APOSTOL

FINCA : Número 22,269, inscrito al folio 290 del tomo 539 de Guaynabo. Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Guaynabo.

DESCRIPCION:

RUSTICA: Parcela de terreno radicada en el Barrio Mamey del término municipal de Guaynabo, Puerto Rico, con una cabida superficial de veinte mil setecientos noventa y tres punto cuatrocientos noventa y dos (20,793.0492) metros cuadrados, de forma irregular y colinda por el **NORTE**, con terrenos de la señora Angelina Silva Umpierre; por el **SUR**, con la carretera estatal número ochocientos treinta y cuatro (834) y con terrenos de Fernando Rodriguez, por el **ESTE**, con terrenos de Fernando Rodriguez y por el **OESTE**, con terrenos propiedad de Frank A. Moldar, James W. Claussen y Fernando Rodriguez.

ORIGEN REGISTRAL:

Se forma por agrupación de las fincas número 18,788; 8,279 y 12,453, inscrita a los folios 210; 211; 242 y 125 de los tomos 397; 293 y 178 de Guaynabo.

PLENO DOMINIO:

Consta inscrito al folio 292 del tomo 539 de Guaynabo, a favor de **Kimberly Marie Molther,** casada, con Scott Alexander Merac; **Michelle Sandra Molther,** casada, con Antonio Marino Alvarez; **Mark Molther de la Cruz, también conocido como Mark de la Cruz Molther,** casado, con Teresa Lynne Molther, quienes lo adquirieron por herencia intestada de Francis Averill Molther, también conocido como Frank A. Molther y como Frank Molther de la Cruz, con valor de $40,000.00, según Resolución, el día 10 de junio de 1993, dada en el Tribunal Superior de Puerto Rico, Sala de San Juan, en el caso civil número 93-4063, finca número 22,269, inscripción 3ra.

NOTA: Esta finca pertenece aún patrimonio indiviso y no podrá ser trasmitido o gravados cuotas o porciones de dominio sobre la finca o derecho sino por todos los titulares a menos que haya mediado partición y adjudicación.

Inscrita a favor del tramitente.

GRAVAMENES:

i Por su procedencia está afecta a:

Servidumbre a favor de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico.

ii Por sí está afecta a:

LIBRE DE CARGAS

CLIENTE : SR. NICHOLAS APOSTOL

ATENCION : SR. NICHOLAS APOSTOL

FINCA : Número 22,269, inscrito al folio 290 del tomo 539 de Guaynabo. Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Guaynabo.

PAGINA II
Continuación...

EL SIGUIENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA PRESENTADO Y PENDIENTE DE DESPACHO:

AL ASIENTO 54 DEL DIARIO 342, se presentó el día 30 de septiembre de 1998, la escritura número 162, otorgada en Guaynabo, Puerto Rico, el día 20 de agosto de 1998, ante el notario Rafael Antonio Vélez Pérez, mediante la cual comparecen Kimberly María, Michelle Sondra de apellidos Molther y Mark Molther de la Cruz, y venden a favor de Nicholas Mourevieff Apóstol, también conocido como Jean Apóstol y esposa Jeannette Gregory Sytnton, también conocida como Jean Apóstol, por precio de $60,000.00.

REVISADOS:

Registro de Embargos, Contribuciones Federales, Sentencias y Bitácora hasta el ASIENTO 279 del DIARIO 445, Bitácora Electrónica.

The Title Security Group, Inc.
31 de mayo de 2002
rp/ank/f.

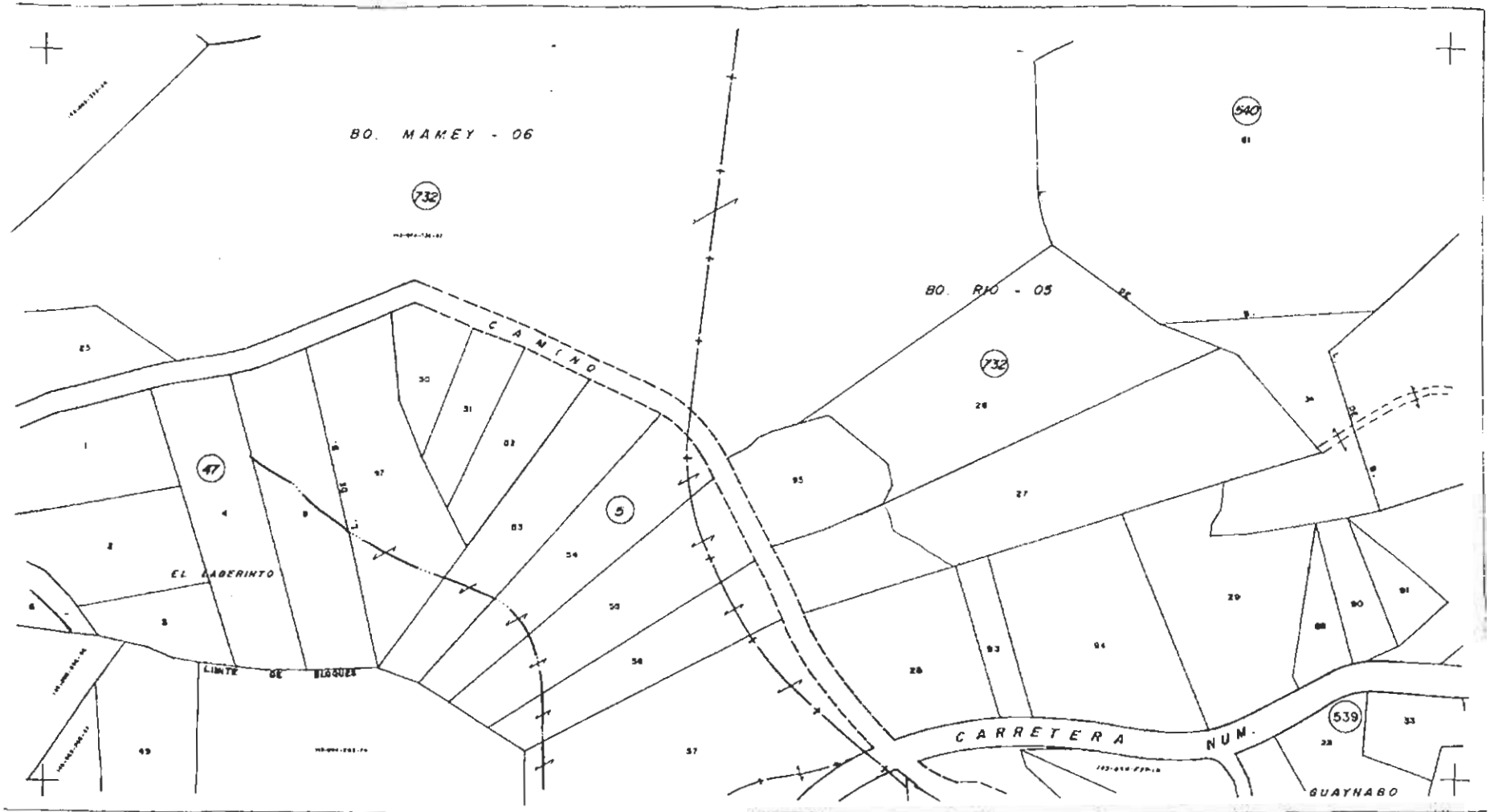
THE TITLE SECURITY GROUP, INC.
Tel. 767-6114
Fax: 755-7835
SAN JUAN, PUERTO RICO

22269

10

CRIM Assessment Map #143-084 (1999)

AVERY READY INDEX INDEXING SYSTEM



CENTRO DE RECAUDACION DE INGRESOS MUNICIPALES
LAND INFORMATION MANAGEMENT SYSTEM
MAPA PARA TASADORES - GOBIERNO DE PUERTO RICO

N

MUNICIPALITY:	16
BARRIOS:	05, 06
LAST UPDATE:	6/23/99

This map is a Digital Raster Image created from the original paper maps existing in CRIM and residing at the Rio Piedras Cartography office in 1996.

MAP NUMBER:	145-084
SCALE:	1:1,800
FILE NAME:	145-084.CIT
FILE LOCATION:	\CRIMCRPS01 GRIS_MASTER_MAPS

11

CRIM Tax Certification (2002)

AVERY READY INDEX INDEXING SYSTEM

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
CENTRO DE RECAUDACION DE INGRESOS MUNICIPALES

Fecha Sep-26-2002
Pagina 01 de 01

ESTADO DE CUENTA / STATE OF ACCOUNT

Catastro : 143-084-732-26-000 # Cuenta : 00101105592 Fecha de Int/Desc : 9/26/2002

Propietario: MOLTHER AVERILL FRANK A

Municipio:

M#: L#:

AÑO	BILL TP	*N/V/U.P	PRINCIPAL	INTERESES	DESCUENTO	RECARGO	MONTO ADEUDADO
Gran Total			$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00

Localización : BO RIO MAMEY GUAYNABO

Postal : COND VILLAS DEL MAR OESTE APTO 17 K ISLA VERDE SANTURCE SAN JUAN PR 00913

TOTAL ADEUDADO AL CRIM $0.00

CRIM
Oficina de Enlace
Municipio de Guaynabo

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
CENTRO DE RECAUDACION DE INGRESOS MUNICIPALES

Fecha Sep-26-2002
Pagina 01 de 01

VALORES ACTUALES / CURRENT VALUES

 # Catastro : 143-084-732-26-000 **# Cuenta :** 00101105592

Propietario: M LTHER AVERILL FRANK A

Municipio: 16

Valores Actuales	Current Values
Cabida / Land Size	2.4 C
Tierra / Land	$4,680
Estructura / Structures	$0
Maquinaria / Machinery	$0
Valor Tasado / Assessed Value	$4,680
Exenciones / Exemptions	$0
Exoneraciones / Exonerations	$0
Valor Tributable / Taxable Value	$4,680
Tasacion Incompleta	
Cartografía Pendiente	

Localización : BO RIO MAMEY GUAYNABO

Dirección Postal : COND VILLAS DEL MAR OESTE APTO 17 K ISLA VERDE SANTURCE SAN JUAN PR 00913

CRIM
Oficina de Enlace
Municipio de Guaynabo

12

CRIM Tax Certification (1999)

AVERY READY INDEX INDEXING SYSTEM 5000-17

Modelo AS-47
Julio, 1995

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Centro de Recaudación de Ingresos Municipales
P O BOX 195387
SAN JUAN, PUERTO RICO 00919-5387

¡Invierte en ti!

CERTIFICACION DE VALORES CONTRIBUTIVOS

16 de diciembre de 1999
FECHA

Por la presente hacemos constar que el estado contributivo de la propiedad a nombre de Frank a Mathes Averill con el número de Seguro Social 095-28-7930 localizada en 36. e identificada para fines contributivos con la codificación —, es el indicado a continuación:.

☐ Aparece tasada y tributando.

☐ No aparece tasada para fines contributivos.

☒ No ha sido ~~segregada~~ agrupada ni tasada y forma parte de la finca con codificación 143-084-732-9 143-084-732-2 143-084-732-2

☐ Aparece tasada, exonerada y/o exenta

☐ Se ordenarán notificaciones nuevas

DEC 16 1999

CRIM CENTRO DE RECAUDACIÓN DE INGRESOS

Valores según registros del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales	Tipo Cont.	Año (s)	Contribución
Tierra			$
Estructura			
Maquinaria			
Valor Total			
Exención			
Exoneración			
Valor Tributable			
Contribución Anual			

Que esta propiedad ☐ disfruta, ☐ disfrutará de ☐ exención, ☐ exoneración contributiva en virtud de la Ley — a partir de —.

Si mediante investigación realizada posteriormente se comprueba que la propiedad no reune los requisitos para disfrutar de la ☐ exención, ☐ exoneración concedida, se procederá a expedir las notificaciones retroactivas para los años correspondientes.

Es responsabilidad del adquiriente de una propiedad que disfruta de exoneración y/o exención contributiva parcial o total, constatar si la misma ha sido otorgada correctamente y legalmente por los oficiales incumbentes.

Si la propiedad tiene historial contributivo deberá obtenerse una certificación de deuda.

OBERVACIONES: Propiedad de 20,793.0492 m/c que surge de la agrupación de las codificaciones arriba indicadas no ha sido tasada para fines contributivos

Preparado por:

Ingrid A. González Romero
Firma

RDS
Título

Aprobado por:

Director Ejecutivo o su Representante Autorizado

13

CRIM Tax Certification (1998)

AVERY READY INDEX INDEXING SYSTEM 5000-17

Modelo AS-47
Junio, 1995

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Centro de Recaudación de Ingresos Municipales
P O BOX 195387
SAN JUAN, PUERTO RICO 00919-5387

CRIM
Invierte en ti!

CERTIFICACION DE VALORES CONTRIBUTIVOS

22/7/98.
FECHA

Por la presente hacemos constar que el estado contributivo de la propiedad a nombre de Maritza Quiñones Franqui con el número de Seguro Social _____ localizada en La Familia Luquillo e identificada para fines contributivos con la codificación _____ es el indicado a continuación:

- ☐ Aparece tasada y tributando.
- ☐ No aparece tasada para fines contributivos.
- ☐ No ha sido segregada ni tasada y forma parte de la finca con codificación 142-084-732-27
- ☐ Aparece tasada, exonerada y/o exenta
- ☒ Se ordenarán notificaciones nuevas

Valores según registros del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales	Tipo Cont.	Año (s)	Contribución
Tierra			$
Estructura			
Maquinaria			
Valor Total			
Exención			
Exoneración			
Valor Tributable			
Contribución Anual			

CRIM CENTRO DE RECAUDACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES

Que esta propiedad ☐ disfruta, ☐ disfrutará de ☐ exención, ☐ exoneración contributiva en virtud de la Ley _____ a partir de _____.

Si mediante investigación realizada posteriormente se comprueba que la propiedad no reune los requisitos para disfrutar de la ☐ exención, ☐ exoneración concedida, se procederá a expedir las notificaciones retroactivas para los años correspondientes.

Es responsabilidad del adquirente de una propiedad que disfruta de exoneración y/o exencion contributiva parcial o total, constatar si la misma ha sido otorgada correctamente y legalmente por los oficiales incumbentes.

Si la propiedad tiene historial contributivo deberá obtenerse una certificación de deuda.

OBSERVACIONES: Por ejecutoria 127 del 10 julio 73 el Sr. Maritza aparece 2.49 de los 13.28 de la finca Pertenecen 142-084-732-2 Se ordenan Modificación serie del Cobro Distribución

Preparado por:

Firma

Tec

Título

Aprobado por:

Director Ejecutivo o su Representante Autorizado

14 Segregación (1984) y Agrupación (1988)

AVERY READY INDEX INDEXING SYSTEM

DEPARTAMENTO DE HACIENDA
Área de Rentas Internas Varios
Negociado de Contribución Sobre la Propiedad, Ventas y Consumo

Núm. _____

Año Efectivo _____

2816247

SOLICITUD DE REVISION ADMINISTRATIVA Y/O RECLAMACION DE REINTEGRO-PROPIEDAD INMUEBLE

Mun.	Bo.	M. Rural	M. Urbano	Manz.	Parcela	Edificio
16			143-087	732	27 y 28	

Número de Cuenta *		
095	28	7930

Fecha: 10 de noviembre de 19 58.

Nombre del Contribuyente Matthes, Frank A.
1er. Apellido 2do. Apellido Nombre

Dirección Postal 17 K Vellas del Mar Ciudad Jardín Car. 00913
Apdo.-Calle-Carr. Núm. Barrio Municipio "Zip Code"

Localización de la Propiedad Los Pinos y Mamey Guayabo Car 834
Calle-Carr. y Núm. Barrio Municipio

I. ☐ SOLICITUD DE CORRECCIONES O CAMBIOS:
a. ( ) Corregir Nombre c. ( ) Núm. Seg. Social o Patronal e. ( ) Cambio de Departamento ( ) Corregir Codificaciones
b. ( ) Dirección Postal d. ( ) Localización de la Propiedad f. ( ) Corregir Cabida

II. ☐ SOLICITUD DE EXENCION CONTRIBUTIVA:
a. ( ) Hogar Seguro c. ( ) Renovación Urbana e. ( ) Otras Exenciones
b. ( ) Veterano d. ( ) Prop. Marcada con Zona R.

( ) Solicitud de exención contributiva debidamente cumplimentada.
( ) Solicitud de exención cumplimentada, pero sin incluir documentación requerida.

DEPARTAMENTO DE HACIENDA — OFICINA DE DISTRITO — NEGOCIADO DE SELLOS Y CONT. S/PROPIEDAD

II. ☐ SOLICITUD DE REVISION DE LOS VALORES DE TASACION:

Tasación y contribución notificada:

Recibo Núm. _____ Año _____

Tierras	Estruc.	Maquinarias	Valoración Total
$	$	$	$
Exención	**Tributable**	**Tipo**	**Contribución**
$	$		$

RAZONES PARA SOLICITAR LA REVISION DE TASACION:

① Procede segregar de la parcela 27 un solar con cabida de 2914.67 mts.
② Procede a contemplar camino en la parcela 28
③ Agrupe la parcela 26, ~~27~~ el remanente de 4.27 y la 28 unicamente
Fdo Cbez. X Frank Matthes
Entrevistado por: (Letra Molde) Firma del Contribuyente o Representante Autorizado (Letra Molde) y Núm. Teléfono

IV. INFORMACION SOBRE CAMBIO DE DUEÑO:

Datos de Escritura: Número _____, inscrita en tomo _____, folio _____, insc. _____ finca Núm. _____, otorgada en _____, el día _____ de _____ de 19___ ante el Notario _____.

Nombre del Comprador _____, _____, _____
1er. Apellido 2do. Apellido Nombre

Número de Cuenta*		

Dirección Postal _____
Apdo. Calle-Carr Núm. Barrio Municipio "Zip Code"

Tierras	Estruc.
$	$

Valores de Compraventa: _____ Cabida: _____
Metros cuadrados o cuerdas

Maq.	Otros	Total
$	$	$

¿Se ha mejorado la Propiedad? Sí ☐ No ☐

Documentos incluidos con la solicitud Plano de segregación Plano de terreno y escritura de agrupación

Recomendación: _____

Adeuda Contribuciones bajo # cuenta: _____ Fecha: _____ de _____ de 19____.

V. RESULTADO DE LA REVISION:

Caso resuelto por: (Letra Molde) Fecha Firma

* Si procede

VEA AL DORSO

Negociado de Contribución Sobre la Propiedad y Herencia

SOLICITUD DE REVISIÓN ADMINISTRATIVA - PROPIEDAD INMUEBLE

Bar.	M. Rural	M. Urbano	Manz.	Parcela	Edificio

Número de Cuenta*		

Fecha: ____ de _____ de 19____

e del Contribuyente _____, _____, _____
1er. Apellido 2do. Apellido Nombre

ión Postal _____
Aptdo.-Calle-Carr. Núm. Barrio Municipio "Zip Code"

zación de la Propiedad _____
Calle-Carr. Núm. Barrio Municipio

SOLICITUD DE CORRECCIONES O CAMBIOS:

a. ( ) Corregir Nombre
b. ( ) Dirección Postal
c. ( ) Localización de la Propiedad
d. ( ) Cambio de Dueño (Indique datos escritura en el Apartado IV)

SOLICITUD DE EXENCION CONTRIBUTIVA:

a. ( ) Hogar Seguro
b. ( ) Veterano
c. ( ) Renovación Urbana
d. ( ) Prop. Marcada con Zona P
e. ( ) Edif. Arrendado a Ind. Nueva
f. ( ) _____

( ) Solicitud de exención contributiva debidamente cumplimentada.
( ) Solicitud de exención cumplimentada, pero sin incluir documentación requerida.

SOLICITUD DE REVISION DE LOS VALORES DE TASACION:

Tasación y contribución notificada:

Recibo Núm. _____ Año _____

Tierras	Estruc.	Maquinaria	Valoración Total
$	$	$	$
Exención	**Tributable**	**Tipo**	**Contribución**
$	$		$

IONES PARA SOLICITAR LA REVISION DE TASACION:

[illegible]

Firma del Contribuyente o de su Representante Autorizado

RMACION SOBRE CAMBIO DE DUEÑO:

s de Escritura: Número _____, inscrita en tomo _____, folio _____, insc. _____ finca
. _____, otorgada en _____, el día _____ de _____ de 19___ ante el
io _____.

bre del Comprador _____, _____, _____
1er. Apellido 2do. Apellido Nombre

Número de Cuenta*		

ción Postal _____
Aptdo. Calle-Carr Núm. Barrio Municipio "Zip Code"

Tierras	Estruc.
$	$

s de Compraventa: Cabida: _____
metros cuadrados o cuerdas

Maq.	Otros	Total
$	$	$

mejorado la Propiedad? Sí ☐ No ☐

entos incluidos con la solicitud _____

stado por: _____ Recomendación: _____

Fecha _____ de _____ de 19___

individuos será el número de Seguro Social y en caso de Corporaciones el número de Seguro Social Patronal.

2

VEASE AL DORSO

15 Property Appraisal – Tasación (2002)

AVERY READY INDEX INDEXING SYSTEM

INFORME DE VALORACIÓN

LOCALIZACIÓN
CARRETERA 834 KM. 1.3
BARRIO MAMEY
GUAYNABO, PUERTO RICO

PROPIETARIO
SR. NICHOLAS APOSTOL

FECHA DE EFECTIVIDAD
15 DE AGOSTO DE 2002

DESCRIPCIÓN DEL SUJETO

DIRECCIÓN FÍSICA DE LA PROPIEDAD	**:**	**Carretera 834 Km. 1.3 Barrio Mamey, Guaynabo, P. R.**
PROPIETARIO	**:**	**Sr. Nicholas Apóstol**
FECHA DE EFECTIVIDAD	**:**	**15 de agosto de 2002**
FECHA DEL INFORME	**:**	**30 de agosto de 2002**
PREPARADO		
Por	**:**	**Rubén Ortiz Ramos E.P.A. #907**

RESUMEN DE DATOS SOBRESALIENTES Y CONCLUSIONES

I. Sobre el Proyecto

Propietario	:	Sr. Nicholas Apóstol

II. Descripción de la Finca Principal

A.	Localización	:	Carretera 834 Km. 1.3 Barrio Mamey, Guaynabo, PR
B.	Cabida	:	20,793.0492 m.c. (5.2903 cdas.)
C.	Topografía	:	Escarpada
D.	Zonificación	:	SUP
E.	Uso Actual	:	Vacante
F.	Mejor Uso	:	Residencial

G. Existen Gravámenes Físicos o de Naturaleza que Afecten el Valor

_____ Sí _____ No _X___ Se desconoce

H.	Remanente de la finca Principal	:	N/A
I.	Acceso Finca Principal	:	PR 834

III. Descripción y Valoración de la Propiedad:

A.	Tipo de Adquisición	:	_____Parcial X____Total
			_____Servidumbre
B.	Cabida	:	20,793.0492 m.c. (5.2903 cdas.)
C.	Área Remanente a Adquirirse	:	N/A
D.	Valor Unitario del Terreno	:	$ 78,000.00
E.	Valor del Terreno	:	$ 413,000.00
F.	Valor de las Estructuras y Mejoras	:	N/A
G.	Valor de las estructuras de Otros Dueños	:	N/A
H.	Total Valor	:	$ 413,000.00
I.	Enfoque de Valoración	:	

_____Parte del Todo X_____ Predio Individual

_____ Costo X_____ Ventas _____ Capitalización

IV. Fecha de Efectividad de la Tasación: 15 de agosto de 2002

TABLA DE CONTENIDO

INFORME DE VALORACIÓN 1
DESCRIPCIÓN DEL SUJETO 2
RESUMEN DE DATOS SOBRESALIENTES Y CONCLUSIONES 3
TABLA DE CONTENIDO 5
CARTA DE TRÁMITE 6
CONDICIONES CONTINGENTES Y LIMITANTES 7
INFORME DE VALORACIÓN 9
ALCANCE DE LA VALORACIÓN 12
ECONOMÍA DE PUERTO RICO 14
LA VECINDAD 22
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA PRINCIPAL 23
DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA 27
ANÁLISIS DEL MEJOR Y MÁS PROVECHOSO USO 28
ENFOQUES DE VALORACIÓN 31
INFORME DE MERCADO 33
VENTAS COMPARABLES 34
ANÁLISIS DE VENTAS COMPARABLES 42
TABLA DE AJUSTES 44
JUSTIFICACIÓN DE LOS AJUSTES 45
CONCLUSIÓN DE VALOR 46
RECONCILIACIÓN Y CONCLUSIÓN FINAL DE VALOR 47
CERTIFICACIÓN DE LOS TASADORES 48
ANEJOS 50
TABLA DE ANEJOS 51

30 de agosto de 2002

Carta de Trámite

Sr. Nicholas Apóstol
Carr. 834 Km1.3
Bo. Mamey
Guaynabo, Puerto Rico, 00970

Estimado señor Apóstol :

Según su solicitud hemos inspeccionado un solar vacante localizado en la carretera 834 Km. 1.3 barrio Mamey en Guaynabo, con el propósito de estimar el valor en el mercado del predio de terreno.

Para nosotros es un placer presentarle el siguiente informe de valoración con la información que nosotros consideramos relevante para el valor en el mercado del haz del derecho del predio de terreno y los métodos utilizados al analizar la data recopilada para llegar a las conclusiones de valor.

Como resultado de nuestro análisis, es nuestra opinión que el valor en el mercado de haz del derecho del predio de terreno con fecha del 15 de agosto de 2002 sujeto a las presunciones, condiciones limitantes y certificación aquí incluida es de:

Cuatrociento trece mil dólares
$ 413,000.00

Certificamos que no tenemos interés presente o futuro en la propiedad y que nuestro empleo y compensación no son contingentes en los valores aquí indicados.

Cordialmente,

Rubén Ortiz Ramos
E.P.A # 907

Evaluador Profesional Autorizado

CONDICIONES CONTINGENTES Y LIMITANTES

Yo, Rubén Ortiz Ramos, en mi calidad de tasador certifico y declaro:

1. Que he identificado la propiedad personalmente.

2. No se asume responsabilidad en cuanto a cabida.

3. Que no se asume responsabilidad por materias de naturaleza legal, ni tampoco damos ninguna opinión en cuanto a títulos, los cuales se entiende son correctos. Todas las cargas y gravámenes como garantía se han descartado, y la propiedad objeto de estudio está libre y claramente bajo responsabilidad de su dueño y bajo administración competente.

4. Que las descripciones suministradas y las áreas son correctas.

5. Que la información obtenida en este Informe se presume cierta y correcta, a nuestro mejor saber y entender. Sin embargo, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones sobre información no desplegada que pueda afectar el estimado de valoración.

6. Que no tenemos en la actualidad, ni en un futuro cercano, interés alguno en la propiedad.

7. Que este informe está preparado de acuerdo con las normas establecidas e imperantes para el avalúo de bienes raíces.

8. Que no se ha realizado estudio de suelos cubriendo la propiedad y las premisas utilizadas no son concluyentes en este caso.

9. Que el contenido de este informe no podrá ser publicado a través de ningún medio de comunicación sin el permiso escrito de estos Tasadores, específicamente en lo concerniente a la conclusión.

10. Que no hemos hecho un estudio sobre materiales tóxicos contaminante que pudieran afectar el ambiente inmediato, por lo que no nos hacemos responsables por hallazgo referente a este asunto.

11. Que el informe es de carácter confidencial.

12. Que se asume que el uso de la tierra y las mejoras estarán confinados a los límites de propiedad o colindancia de la parcela descrita y que no hay invasión o traslimitación a menos que se indique lo contrario.

13. Que no asumimos responsabilidad en cuanto a cabida de solares, ya que es información recibida de planos, escrituras.

14. Los mapas y material ilustrados en este informe se incluyen para ayudar al lector a visualizar la propiedad.

15. Que cualquier distribución del valor total estimado en este informe entre terreno y mejoras aplica únicamente bajo el programa de uso establecido. La separación de valores entre tierras y edificios, no deberá ser usando en conjunto con cualquier otra valoración y será nulo si así fuera usado.

INFORME DE VALORACIÓN

Dueño : Sr. Nicholas Apóstol

INTRODUCCIÓN

PROPÓSITO

Estimar el Valor en el Mercado de un predio de terreno localizado en la carretera 834 Km. 1.3 barrio Mamey, Guaynabo.

FUNCIÓN

La función de este informe es el estudio de la información necesaria para determinar el valor justo y razonable en el mercado que a su vez sirva de guía para una negociación de compraventa voluntaria de una parcela de 20,793.0492 m.c. (5.2903 cuerdas).

VALOR EN EL MERCADO

Significa el precio más alto expresado en términos de dinero que un comprador potencial estaría dispuesto a pagar por una propiedad, y por la cual un vendedor estaría dispuesto a vender si la misma fuera expuesta en un mercado abierto por un tiempo razonable, siempre y cuando ambos estén bien informados sobre los usos y fines a que esta propiedad pueda dedicarse de inmediato o en un futuro cercano, y que ambos actúen voluntariamente y no bajo presión o fuerza.

Actualmente en la práctica de la valoración de bienes raíces la definición que se utiliza es la siguiente:

El precio de venta más probable en términos de dinero que una propiedad puede producir si es expuesta a la venta en un mercado libre y competitivo, bajo todas las condiciones necesarias, en las cuales tanto el comprador como el vendedor actúan prudentemente, con conocimiento y asumiendo que el precio no está afectado por presiones y/o estímulos indebidos.

Implícito en esta definición es la consumación de una venta para una fecha específica y del traspaso del título de propiedad del vendedor al comprador bajo condiciones que envuelven y/o reflejan las siguientes premisas:

1. El comprador y el vendedor están típicamente motivados.
2. Ambas partes están bien informadas y/o aconsejadas, actuando cada una en lo que considera su mejor interés.
3. La propiedad ha sido expuesta en el mercado abierto por un tiempo razonable.
4. El pago es realizado en efectivo o su equivalente.
5. El financiamiento, si lo hubiera, se realiza bajo términos generalmente disponibles en la comunidad, en una fecha específica y para una propiedad típica de esa comunidad.

Como puede apreciarse, ambas persiguen lo mismo, un valor justo y razonable.

EXPROPIACIÓN

La expropiación es un evento de derecho público mediante el cual la Administración Gubernamental para dar cumplimiento a obras con fines públicos, logra la adquisición de bienes inmuebles, siguiendo un procedimiento y pagando la justa compensación. La facultad del Estado a expropiar propiedad particular es un atributo inherente a la soberanía del Estado y en su ejercicio existen únicamente dos limitaciones:

1. Que la propiedad se dedique a un uso o fin público
2. Se satisfaga al demandado la justa compensación.

Fecha de Efectividad

La evaluación es efectiva al 15 de agosto de 2002 .

Fecha del Informe

La fecha del Informe es 30 de agosto de 2002 .

ALCANCE DE LA VALORACIÓN

El estudio consiste en la valoración de una parcela de terreno vacante localizada en la carretera 834 Km. 1.3 barrio Mamey en el término municipal de Guaynabo. Con el propósito de llevar a cabo satisfactoriamente dicha encomienda, fue necesario realizar varias tareas.

La primera es definir la propiedad objeto de tasación. Después de inspeccionar la parcela y todos los documentos disponibles se determinó que el sujeto de nuestra valoración consiste en una parcela de terreno con un área de 5.2903 cuerdas, equivalentes 20,793.0492 metros cuadrados, de acuerdo al estudio de titulo preparado por la firma The Title Security Group Inc. con topografía escarpada y con zonificacion Suelo Urbanizable Programado (SUP).

El próximo paso fue visitar la vecindad del sujeto con el propósito de evaluar el acceso y disponibilidad de amenidades y utilidades presentes en este tipo de zona, como son la presencia de servicios gubernamentales; acceso adecuado hacia las vías principales, centros residenciales y de empleos, escuelas, hospitales y facilidades de apoyo. Posteriormente se realizó una detallada inspección de la propiedad sujeto. Se examinaron los mapas de la zona para identificar los accesos hacia y desde las principales arterias del área. La parcela fue examinada para investigar el drenaje, la topografía y las condiciones del terreno. Los mapas preparados por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA) y el de la Junta de Planificación fueron analizados para determinar la probabilidad de inundación.

La Junta de Planificación fue visitada y se examinó el mapa de zonificación para la vecindad para obtener la zonificación del sujeto y el patrón de uso del terreno, un elemento importante en el análisis del mejor y más provechoso uso. También se acudió al Centro de Recaudación de Impuestos Municipales (CRIM) y se procuró el mapa de catastro para identificar el número de catastro.

Esta tasación es un estimado de valor logrado tras un análisis sistemático de los factores más relevantes conseguidos por el tasador. El alcance consiste en el desarrollo de los tres enfoques que son el Método de Costo, Método Comparativo de Ventas y el Método de Capitalización de Rentas. De éstos, el Método de Capitalización de Rentas no se elabora porque se encontró que inversionistas no están comprando este tipo de propiedad para generar ingresos. El Método de Costo no es apropiado porque no estamos valorando estructuras, sólo terreno. La propiedad evaluada fue analizada usando Método de Comparación Directa de Ventas Comparables. El estimado final de valor será el producto del análisis realizado en el Método de Comparación Directa de Ventas. Este método es utilizado ampliamente en la valoración de solares vacantes. Todos los datos usados fueron verificados en las fuentes primarias y secundarias de información; o ambas.

ECONOMÍA DE PUERTO RICO

La recesión experimentada en los Estados Unidos durante la mayor parte del 2001 sugiere un patrón similar de descenso para la economía de Puerto Rico. Los indicadores económicos para el cuarto trimestre de 2001 son indicativos de que las presiones recesionarias tuvieron efectos adversos en la economía local, particularmente al cierre del año. Todos los sectores económicos exhiben algún grado de deterioro en comparación con la situación prevaleciente el año anterior, en especial la manufactura, el turismo, la actividad comercial, la construcción y las finanzas del gobierno.

Sin embargo, si se considera que los eventos del 11 de septiembre generaron dificultades adicionales a las inherentes a un período recesionario, podemos concluir que los efectos adversos en la economía local no han sido tan severos como algunos anticipaban. Ello sugiere una recesión más bien moderada y de corta duración, con probable recuperación para mediados de 2002.

Índice de Actividad Económica publicada por el Banco Popular de Puerto Rico

- El comportamiento de los Índices de Actividad Económica del Banco Popular de Puerto Rico (IAE-BPPR), según se puede apreciar en los diagramas que ilustran sus valores mensuales y trimestrales, reflejan que la economía puertorriqueña continuó registrando reducciones en los niveles de su actividad durante el cuarto trimestre de 2001. Los valores para el índice real durante los últimos meses del año declinan en forma leve, pero consistente; en relación con los meses anteriores. De manera similar, el índice nominal, que registró una baja abrupta en septiembre, muestra recuperación en octubre, para después asumir un patrón a la baja en los restantes dos meses del año.

- El promedio trimestral, ajustado estacionalmente, para el índice real aumentó su valor en el cuarto trimestre de 2001, al ser comparado con el trimestre anterior. Ello se debe a que el promedio correspondiente al tercer trimestre se afectó por la caída abrupta que registra el índice en agosto. En el caso del índice nominal, su promedio trimestral ajustado estacionalmente, también muestra un ligero aumento en su valor, comparado con el trimestre anterior. Ese comportamiento de debe a que el índice registró recuperación en octubre de 2001, después de su abrupta caída en septiembre.
- El promedio aritmético de los índices mensuales no coincide con el valor del índice trimestral, ya se que este último está ajustado estacionalmente.
- El IAE-BPPR real presenta una economía fundamentalmente estancada durante el 2001. El valor del índice apenas creció 0.55% durante 2001, después de haber registrado un ligero crecimiento de 1.37% en el año anterior. Si bien a fines de 2000 se registraron indicios de recuperación, el 2001 se comportó dentro de un patrón de estancamiento económico. El IAE-BPPR nominal registró un patrón consistente con el demostrado por el índice real. Durante el 2001 el índice nominal creció 4.0%, lo que tiende a implicar que la inflación canceló el crecimiento registrado en el índice nominal. El análisis sectorial que se presenta a continuación valida en gran el comportamiento del IAE-BPPR durante el cuarto trimestre de 2001.

Empleo

El ya deteriorado mercado de empleo en Puerto Rico continuó relativamente estancado durante el cuarto trimestre de 2001, lo que es reflejo de la debilidad de la economía. Aunque durante dicho período se informaron unos 6,230 empleos

adicionales con delación a la cifra registrada para los últimos tres meses de 2000, éstos no fueron suficientes para impedir el alza en la tasa de desempleo, ocasionada por el crecimiento en el grupo trabajador. El sector de la manufactura continuó mostrando una tendencia al igual que en trimestres anteriores, y registró una pérdida de 12,400 empleos en los últimos 12 meses.

- Como resultado de un incremento de 1.8% en la población civil, la fuerza laboral aumentó 19,200 personas con relación a la cifra informada para el cuarto trimestre de 2000. En la medida en que este crecimiento fue mayor que el incremento en empleos, el total de desempleados aumentó 17,300 y la tasa de desempleo creció de 10.1% en diciembre de 2000.a 11.0% en diciembre de 2001.

Manufactura

- Los indicadores que describen el desempeño de la industria manufacturera reflejan que este sector ha sido impactado desfavorablemente por las presiones recesionarias. Los datos de empleo, nómina y producción apuestan hacia un deterioro gradual en la actividad manufacturera local. Sin embargo, los efectos adversos no han sido uniformes, ya que el jornal promedio sobrepasó $10 por hora e industrias tales como las de productos químicos han resistido satisfactoriamente la contracción en la demanda.
- El crecimiento de 8% en el jornal promedio no fue suficiente para contrarrestar un descenso de 0.6% en la nómina obrera debido a que se redujeron las horas trabajadas y se perdieron 12,400 empleos de producción en los últimos 12 meses.

- El volumen de exportaciones – particularmente a los Estados Unidos – se mantuvo relativamente estancado, como se anticipaba, lo que sugiere que los niveles de producción en la manufactura deben haber declinado moderadamente durante el período.

Turismo

- La ya debilitada industria turística se deterioró marcadamente como consecuencia de los eventos del 11 de septiembre y las presiones recesionarias. Durante el período de octubre a diciembre de 2001 el total de personas registradas en los hoteles de la Isla declinó casi 5% y la tasa de ocupación se redujo de 64.8% a 56.3% con relación a la cifra informada para el cuarto trimestre de 2000.
- Según se anticipaba, el flujo de turistas no residentes – en su mayoría provenientes de los Estados Unidos – ha sido el más afectado. Los datos indican que en el cuarto trimestre de 2001 se hospedaron en hoteles locales unos 255,300 turistas no residentes, lo que refleja una reducción sustancial de 10.4% con relación al flujo informado al cierre de 2000.

Construcción

- La actividad de la construcción continuó debilitándose. Aunque el empleo en el sector se mantuvo relativamente estable, el valor total de los permisos, así como construcción de nuevas unidades de vivienda, marcaron mermas significativas en los últimos 12 meses. Ello presenta un panorama pesimista para el futuro inmediato de la actividad en el sector.
- El valor total de la construcción continuó decayendo a un ritmo acelerado, llegado a marcar un descenso de 41% en diciembre de 2001. Aunque el valor

de los permisos privados marcó un aumento de 12%, este incremento no fue suficiente para contrarrestar la caída dramática registrada en la construcción pública. El valor de los permisos públicos se redujo de $550 millones en el cuarto trimestre de 2000 a sólo $119 millones en el cuarto trimestre de 2001.

- Los datos son indicadores de que las reducciones sustanciales en la tasa de interés primario no han logrado estimular la inversión en proyectos de construcción de viviendas, a un nivel suficiente como para que la expansión en la construcción privada compense la merma en la pública. Los permisos otorgados para la construcción de nuevas unidades se redujeron de 4,529 en diciembre de 2000 a 3,426 en diciembre de 2001, lo que refleja un descenso de 24.4%.

Ingresos del Gobierno

- Los indicadores que describen la situación fiscal del Gobierno de Puerto Rico apuntan hacia un continuo deterioro en las finanzas públicas. Los ingresos del Fondo General sufrieron mermas consecutivas durante todos los trimestres de 2001, pero la caída registrada al cierre del año fue la más dramática. Si a ello la agregamos las alzas continuas en el monto de la deuda, la situación se presenta desfavorable para el erario.
- Las rentas del Fondo General disminuyeron $312 millones en diciembre de 2001 en comparación con el mismo período del año anterior. Ello refleja una merma de más de 18% en los recaudos, mientras que el monto de la deuda pública incrementó 21% durante el mismo período.
- Las fuentes principales de ingresos del gobierno, tales como la contribución sobre ingresos y los arbitrios, han sido las más afectadas. La primera se

redujo 11% y la segunda 9% con relación a los recaudos informados para diciembre de 2000.

Inflación

- El Índice de Precios al Consumidor marcó un aumento moderado durante el cuarto trimestre de 2001. El incremento de 3.7% con relación al cuarto trimestre del año anterior fue el alza más reducida en los últimos años. La reducción en el ritmo de crecimiento de la inflación, la cual había marcado alzas que superaban el 5% desde 1995, está definitivamente asociada con bajas significativas en el precio del combustible y probablemente a las reducidas tasas de interés preferente prevalecientes durante el último trimestre de 2001.
- El precio del petróleo crudo, que en diciembre de 2000 se acercó a $32 el barril se redujo a aproximadamente $21, lo que representa una merma en precio de 34%. De esa misma forma, el precio promedio del galón de gasolina se redujo de $1.57 a $1.32 por galón, lo que refleja una baja de casi 16% en los últimos 12 meses.
- La deceleración en el ritmo ascendente de la inflación pudo haber sido más significativa si el costo de alimentos y bebidas no hubiera continuado su tendencia al alza en los últimos meses de 2001. Éste marcó un aumento de 8.5% con relación al cuarto trimestre de 2000, debido particularmente a la constante alza en los precios de las frutas, vegetales, carnes, pollo, pescado y huevos.

Perspectivas Económicas

La Junta de Planificación de Puerto Rico anunció recientemente las proyecciones oficiales de la economía local para los años fiscales 2002 y 2003. La Junta presentó tres escenarios para cada año fiscal: el escenario base, el de crecimiento mínimo y el de crecimiento máximo.

- La Junta de Planificación basa sus proyecciones en varios supuestos, en especial aquellos que se refieren al volumen de exportaciones, turismo, transferencias del gobierno de los Estados Unidos a los residentes de Puerto Rico e inversión en construcción. Los primeros tres están atados directamente a la economía de los Estados Unidos. La inversión en construcción depende en gran medida del capital local, pero la política monetaria de los Estados Unidos a través de las variaciones en las tasas de interés influye fortísimamente en este sector.
- Para el año fiscal 2002, que termina este 30 de junio, la Junta proyecta un crecimiento en el Producto Nacional Bruto real (PNB) de sólo 0.3% en su escenario base. Su proyección de crecimiento máximo llega a sólo 0.6%, mientras que según el escenario mínimo, los analistas del gobierno preveen un crecimiento negativo de – 0.1%.
- Para el año fiscal 2003, que comienza este 1$^{ro.}$ de julio, la junta está pronosticando un crecimiento de 2.7%, que podría ser tan alto como 2.2% en el escenario mínimo.
- En ambas proyecciones (2002 y 2003) las perspectivas oficiales del gobierno de Puerto Rico resultan ser más conservadoras que las de varios analistas privados. Sin embargo, el patrón general de deceleración-recesión-

recuperación que percibe la Junta es muy similar a la percepción de los analistas privados.

- Estas proyecciones son consistentes con una debilitada economía en los Estados Unidos durante gran parte de 2002 y suponen una recuperación en el 2003.

Fuente: Revista Progreso, Banco Popular.

Trimestre: 3Q-2001

LA VECINDAD

Una vecindad, es un grupo de usos complementarios de la tierra, o un área en la cual las fuerzas sociales, económicas, gubernamentales y ambientales tienen una igual influencia en el valor de las propiedades.

La propiedad está localizada en el barrio Mamey, Guaynabo, PR.

Los límites de la vecindad donde la propiedad sujeto está localizada son: por el Norte, PR-199; por el Sur, PR-174 y PR-795; por el Este, Carretera PR-1 y por el Oeste, PR-174.

Esta vecindad en su inmensa mayoría está dedicada al uso Residencial (densidad baja y mediana). Tiene servicio de electricidad, agua potable, teléfono, servicio postal recogido de basura, policía y bomberos; proporcionado por la Autoridad de Energía Eléctrica, Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, la Compañía Telefónica de Puerto Rico, el Servicio Postal Federal, el Gobierno Municipal y el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, respectivamente. En general, la vecindad no tiene servicio de alcantarillado público. Próximamente se inagurará el tramo de la PR-834 la cual hace el sector mas accesible por lo que se proyecta que el desarrollo de Guaynabo se mueva hacia esa area.

La vecindad está relativamente cerca de escuelas primarias, secundarias y universidades; así como áreas gubernamentales, centros comerciales regionales y urbanizaciones residenciales.

No fue observada el día de la inspección ninguna condición adversa que pueda afectar el valor de la propiedad en la vecindad. En conclusión, el barrio Mamey del Municipio de Guaynabo, tiene expectativa de desarrollo económico futuro y un crecimiento poblacional estable que contribuiría a un aumento en el valor de las propiedades que lo componen. (ver anejo # 6)

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA PRINCIPAL

Legal:

---------RUSTICA: Predio de terreno radicado en el Barrio Mamey del término municipal de Guaynabo, Puerto Rico, con una cabida superficial de veinte mil setecientos noventa y tres punto cuatrocientos noventa y dos (20,793.0492) metros cuadrados, de forma irregular y colinda por el Norte, con terrenos de la Sra. Angelina Silva Umpierre: por el Sur, con la Carretera Estatal número ochocientos treinta y cuatro (834) y con terrenos Fernando Rodríguez: por el Este, con terrenos de Fernando Rodríguez y por el Oeste, con terrenos propiedad de Frank A. Moldar, James W. Claussen y Fernando Rodríguez.----------

Historial del Título:

Se forma por agrupación de las fincas número 18,788; 8,279, inscrita a los folios 210; 211; 242 y 125 de los tomos 397; 293 y 178 de Guaynabo. Consta inscrito al folio 292 del tomo 539 de Guaynabo, a favor de Kimberly Marie Molther, casada, con Scout Alexander Merae; Michelle Sandra Molther, casada, con Antonio MarinoAlvarez; Mark Molther de la Cruz, también conocido como Mark de la Cruz Molther, casado, con Teresa Lynne Molther, quienes lo adquirieron por herencia intestada de Francis Averill Molther, también conocido como Frank A. Molther y como Frank Molther de la Cruz, con valor de 40,000.00, según Resolución, el día 10 de junio de 1993, dada en el Tribunal Superior de Puerto Rico, Sala de San Juan, en el caso civil número 93-4063, finca número 22,269, inscripción 3 ra.

NOTA: EL SIGUIENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA PRESENTADO Y PENDIENTE DE DESPACHO

AL ASIENTO 54 DEL DIARIO 342, se presentó el día 30 de septiembre de 1998, la escritura número 162, otorgada en Guaynabo, Puerto Rico, el día 20 de agosto de 1998, ante el notario Rafael Antonio Vélez Pérez, mediante la cual comparecen Kimberly María, Michelle Sondra de apellidos Molther y Mark Molther de la Cruz, y venden a favor de Nicholas Mourevieff Apóstol, también conocido como Jean Apóstol y esposa Jeannette Gregory Sytnton, también conocida como Jean Apóstol, por precio de $60,000.00

Acceso:

El acceso principal a la propiedad objeto de estudio es la Carretera Estatal PR-834.

Forma:

Este predio de terreno tiene una configuración irregular.

Topografía-Suelos:

La topografía es escarpada. Este tasador no ha llevado a cabo ni examinado estudios de subsuelo. Para propósito de este informe, se asume que es adaptable para uso normal sin gastos extraordinarios. La propiedad sujeto de este estudio está localizada en un área que no se conoce que tenga condiciones inestables en el subsuelo.

Facilidades y Servicios:

Esta propiedad disfruta de los servicios típicos de la zona suburbana, tales como energía eléctrica, conexión para agua potable y teléfono.

Zonificación:

La propiedad objeto de estudio, a la fecha de valoración está zonificada en un Distrito SUP (Suelos Urbanos Programados), según el Mapa de Clasificación de Suelos del Municipio Autónomo de Guaynabo, hoja 50.

Factor Inundable:

El sujeto se encuentra en zona no inundable.

Gravámenes:

Se desconoce si la propiedad objeto de estudio tiene gravámenes.

Uso Actual:

El uso actual es vacante.

Mejor Uso:

Su mejor y más Provechoso Uso es Residencial.

Mapas de Inundación de Puerto Rico:

Flood Insurance Rate Maps:

El sujeto está localizado en Zona C, según lo indica la Hoja #720000 0113 B (julio 2, 1981), del Mapa del Federal Emergency Management Agency (FEMA). Al igual que el Mapa de Inundaciones de la Junta de Planificación, es área no inundable (mapa 19 del 4 de marzo de 1988).

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

Cabida	:	20,793.0492 m.c. (5.2903 cdas.)
Colindancias	:	(De acuerdo a Estudio de Título)
Norte	:	Con terrenos de la señora Ángela Silva Umpierre
Sur	:	Con la Carretera Estatal 834 y con terrenos de Fernando Rodríguez
Este	:	Con los terrenos de Fernando Rodríguez
Oeste	:	Con terrenos de Frank A. Moldar, James W. Claussen y Fernando Rodríguez

ANÁLISIS DEL MEJOR Y MÁS PROVECHOSO USO

Mejor y Más Provechoso Uso

Aquel uso razonablemente legal y probable para la tierra vacante o mejorada, que es físicamente posible, sostenida por criterios apropiados, financieramente viable y que resulte en el valor más alto. Los cuatro criterios que el Más Alto y Provechoso Uso debe cumplir son: Legalmente permitido, Físicamente posible, Financieramente Viable y que sea el de máximo rendimiento de ganancia. [1]/

Implícito en esta definición es el reconocimiento de que en los casos en cuando el predio a evaluarse enclavan estructuras o mejoras, el mejor y más provechoso uso puede ser determinado de acuerdo a su uso actual. Este uso puede continuar hasta que el valor de la tierra exceda el valor de las estructuras existentes. [2]/ Vea Uso Interino [3]/

Esto implica que la determinación del Mejor Uso es el resultado del juicio y análisis efectuado por el Tasador y ese mejor uso expresado es su opinión sostenida con el estudio del mercado que rodea o afecta la propiedad.

---

[1]/ Diccionario de Avaluación de Bienes Raíces 2da. Edicion; Appraisal Institute

[2]/ Value of Property $\geq$ Value of Land in its Highest and Best Use.

[3]/ Uso Interino - es el uso relativamente temporero al cual se puede dedicar un terreno vacante o mejorado hasta tanto y en cuanto este listo para dedicarse a su mejor y mas provechoso uso.

Estas definiciones giran alrededor de la función del mejor uso. La determinación de mejor uso se efectúa tomando en consideración dos niveles, los cuales son: Los tipos de usos y la intensidad de usos en el vecindario inmediato. Para determinar el Mejor y Más Provechoso Uso del sujeto hemos tomado en consideración los siguientes factores:

A. **Legalmente Permisible**, usos permitidos por las leyes y reglamentos, específicamente la zonificación existente y la posibilidad de cambio u aprobación de cambio.

B. **Físicamente Posible,** La propiedad a ser evaluada posee las características físicas o apropiadas para el uso proyectado.

C. **Económica y Financieramente Viable,** que se pueda obtener términos de financiamiento adecuados en el mercado competitivo para el tipo de uso proyectado.

D. **Es este el Mejor y Más Productivo Uso?**, debe ser aquél uso entre todos los usos posibles u alternos para la tierra que sea legalmente permisible, físicamente posible, económicamente viable y que represente el rendimiento mayor de la tierra.

CONCLUSIÓN DEL MEJOR Y MÁS PROVECHOSO USO DE LA PROPIEDAD

Para nuestra determinación hemos considerado los factores físicos del sujeto, así como la dinámica de su mercado.

Para determinar el mejor y más provechoso uso, debemos considerar primeramente el posible uso del terreno como si estuviera vacante.

La inspección del terreno revela una topografía escarpada, un tamaño adecuado y una zonificación SUP (suelo urbanizable programado) sin condiciones restrictivas; lo que nos lleva a la conclusión de un uso residencial para éste, por lo que se considera legalmente permisible.

El predio presenta características apropiadas, los suelos son aparentemente firmes por lo que se considera físicamente posible.

En la vecindad existe demanda por este tipo de propiedad, por su localización y características el predio resulta económicamente viable y de alto rendimiento a la tierra.

Por todo lo anteriormente expuesto, éste propuesto mejor y más provechoso uso para el terreno si estuviera vacante es legal, físicamente posible, económicamente factible y compatible con la vecindad.

Como segundo paso se debe considerar el mejor y más provechoso uso de la propiedad con sus mejoras. Como hemos explicado anteriormente, el terreno a adquirir está actualmente vacante, ya que carece de mejoras, o las existentes no aportan valor alguno, por lo que su mejor y más productivo uso es un desarrollo residencial.

ENFOQUES DE VALORACIÓN

En la valoración de bienes raíces se utilizan tres (3) enfoques o métodos clásicos, a saber:

1. Método de Costo
2. Método de Comparación Directa
3. Método de Capitalización de Rentas

Método de Costo

Se emplea en aquellos casos en que existen estructuras. Se estima el valor actual de la estructura mediante el estimado de su costo de reproducción. A este estimado se resta un porcentaje de depreciación física y/o funcional, si existiese, para obtener un valor depreciado para las estructuras. Realizada la operación anterior, se procede a estimar el valor del terreno mediante el uso de compraventas comparables. Sumados ambos estimados (terreno y estructuras), se obtiene el valor por este método.

Método de Comparación Directa

El método de mercado consiste en el estudio de transacciones de compraventas comparables al sujeto, objeto de determinar un valor por unidad (cuerda, metros cuadrados, pies cuadrados, etc.). Las transacciones a ser estudiadas deben ser comparables al sujeto, entre otras cosas, en cuanto a cabida, topografía, zonificación, etc. En adición, la transacción debe haberse realizado en una fecha lo más próxima posible a la fecha de efectividad de la tasación. Una vez estudiadas y ajustadas estas transacciones se procede a la conclusión de valor.

Método de Capitalización de Renta

Este método tiene una mejor aplicación en el valor de propiedades productoras de renta. En las propiedades que generan renta, el inversionista típico está mayormente interesado en la capacidad de producir ingresos de la propiedad. Otros factores y características son de intereses secundarios. Por lo tanto, en el Método de Ingreso el valor indicado que obtenemos para la propiedad se fundamenta en los ingresos futuros que ésta obtendrá. El derecho a poder recibir ciertas cantidades de dinero en los próximos años, tiene cierto valor en el mercado de una propiedad que generan rentas es igual al valor presente de todos los futuros beneficios producidos por la propiedad. Al aplicar el Método de Ingresos, tenemos que seguir cierta secuencia. Los pasos a seguir en su desarrollo son los siguientes:

1) Estimar los ingresos que la propiedad debe generar. Primero calculamos el Ingreso Potencial Bruto. Este es el Ingreso máximo que la propiedad puede generar. Para obtener el ingreso bruto efectivo, las vacantes y pérdidas por cobro se restan del Ingreso Bruto Potencial.
2) Debemos estimar los gastos operacionales para la propiedad y restarlos al Ingreso Efectivo para obtener el Ingreso Neto de Operaciones.
3) Luego determinamos el Método de Capitalización y las tasas de Capitalización. El Método de Capitalización a usarse depende del problema a resolverse. Las tasas de capitalización pueden abstraerse del mercado u otra información.
4) Se obtiene una indicación de valor capitalizando el Ingreso Neto Operacional.

Método Utilizado

En el caso que nos ocupa utilizaremos el Método de Comparación Directa para poder concluir un valor por cuerda de la tierra. El Método de Costo y el Método de Capitalización de Rentas no serán considerados en este informe de valoración debido a que no enclava estructura alguna en la parcela a ser valorada.

INFORME DE MERCADO

La información de mercado para valorar la propiedad bajo consideración, consiste de cuatro ventas ocurridas recientemente que incluyen características similares a la propiedad objeto de estudio. A continuación ofrecemos los datos más sobresalientes en estas transacciones y nuestros comentarios y observaciones al respecto. (ver anejo # 6)

VENTAS COMPARABLES

VENTA COMPARABLE NUMERO 1

Vende	:	Enviromental Development Corp.
Compra	:	LRA Properties Corp. Representado por Ricardo Lefranc
Cabida	:	2.34 +12.51=14.85 cdas (58,366.3750 m.c.)
Precio	:	$750,000.00
Fecha	:	20 de febrero de 2002
Unitario por cuerda	:	$50,505.00
Datos Regístrales	:	Agrupación de Tomo: 781, Folio: 1, Finca: 30,149 y Tomo: 641, Folio: 1, Finca: 28,868
Localización	:	Carretera 834 Km. 2.9 Interior Finca Elena, Guaynabo
Codificación	:	171-038-001-93-000
Zonificación	:	SUNP – Hoja #45
Topografía	:	Llana en pendiente
Forma	:	Irregular
Facilidades	:	Todas las del área
Vecindario	:	Residencial
Uso Actual	:	Vacante
Mejor Uso	:	Residencial

VENTA 1

VENTA COMPARABLE NÚMERO 2

Vende	:	Patricio Kleeska Morgan
Compra	:	Iglesia Ministerio Salvador, Inc.
Cabida	:	9.1207 cuerdas (35,847.9594 m.c.)
Precio	:	$ 1,155,000.00
Fecha	:	16 de mayo de 2001
Unitario por cuerda	:	$ 126,635.00
Datos Regístrales	:	Escritura #2 ante el Lcdo. Doris Román Tomo: 1059, Folio: 230, Finca: 36,995
Localización	:	Carretera 169 Parcela E-2 Bo. Camarones, Guaynabo
Codificación	:	16-114-094-284-55-000
Zonificación	:	R-3 – Hoja 35
Topografía	:	Semi llana
Forma	:	Rectangular
Facilidades	:	Todas las del área
Vecindario	:	Residencial
Uso Actual	:	Vacante
Mejor Uso	:	Residencial

VENTA 2

VENTA COMPARABLE NÚMERO 3

Vende	:	Sucesión Gonzalo Rodríguez
		Representado por Mirta Rodríguez
Compra	:	Carlos J. González
Cabida	:	2.364 cdas. (9.291.4553 m.c.)
Precio	:	$ 350,000.00
Fecha	:	23 de febrero de 2002
Unitario por cuerda	:	$ 148,054.15
Datos Registrales	:	Escritura #2 ante el Lcdo. Aurea Liz Lozada Tomo Movil: A, Folio: 1, Finca: 3924
Localización	:	Carretera 169 Km. 7.3 Bo Camarones, Guaynabo
Codificación	:	16-114-083-622-01-998
Zonificación	:	R-1 Hoja 35
Topografía	:	Frente: Llana Interior: Escarpada
Forma	:	Irregular
Facilidades	:	Todas las del área
Vecindario	:	Residencial
Uso Actual	:	Vacante
Mejor Uso	:	Residencial/Comercial

VENTA 3

VENTA COMPARABLE NÚMERO 4

Vende	:	José Antonio González Núñez
Compra	:	Villa Mercedes Development S.E.
Cabida	:	6.788 cuerdas (26.679.5255 m.c.)
Precio	:	$400.000.00
Fecha	:	5 de julio de 2001
Unitario por cuerda	:	$58.927.52
Datos Registrales	:	Escritura #113 ante el Lcdo. Edwin Rosas Noya Tomo: 1059, Folio: 1, Finca: 36.972
Localización	:	Barrio Hato Nuevo. Lote 14 carretera 834 Km. 2.9 Guaynabo PR.
Codificación	:	171-034-009-35-998
Zonificación	:	SUNP Hoja 45 y 50
Topografía	:	Llana
Forma	:	Irregular
Facilidades	:	Todas las del área
Vecindario	:	Residencial
Uso Actual	:	Vacante
Mejor Uso	:	Residencial

VENTA 4

ANÁLISIS DE VENTAS COMPARABLES

Resumen de Ventas

Venta	Cabida en Cdas.	Fecha Venta	Mejor Uso	Unitario por cda.
1	14.85	20/feb/02	Residencial	50,505.00
2	9.1207	16/mayo/01	Residencial	126,635.00
3	2.364	23/feb/02	Res/Comercial	148,054.15
4	6.788	5/jul/01	Residencial	58,927.52

Venta Núm. 1

Consiste de un predio de terreno vacante con una cabida de 14.85 cuerdas., localizado en la carretera 834 Km. 2.9 Interior. Guaynabo. La topografía del terreno es llana en pendiente. La venta se realizó el 20 de febrero de 2002 por la cantidad de $750,000.00 y el valor por cuerda es de $50,505.00. El vecindario de esta comparable es residencial y su mejor uso es Residencial.

Venta Núm. 2

Consiste de un predio de terreno vacante con una cabida de 9.1207 cuerdas., localizado en carretera 169 Parcela E-2 barrio Camarones. Guaynabo. La topografía del terreno es semi llana. La venta se realizó el 16 de mayo de 2001 por la cantidad de $1,155,000.00 y el valor por cuerda es de $ 126,635.00. El vecindario de esta comparable es residencial y su mejor uso es Residencial.

Venta Núm. 3

Consiste de un predio de terreno vacante con una cabida de 2.364 cuerdas., localizado en carretera 169 Km. 7.30 barrio Camarones, Guaynabo. La topografía del terreno en el frente es semi llana y en el interior es escarpada . La venta se realizó el 23 de febrero de 2002 por la cantidad de $ 400,000.00 incluyendo una estructura con un valor de $50,000.00 por lo que el valor correspondiente al terreno es de $350,000.00 y el valor por cuerda es de $ 148,054.15. El vecindario de esta comparable es residencial con pequeños negocios con proyecciones de crecimiento por lo que su mejor uso es Residencial Comercial.

Venta Núm. 4

Consiste de un predio de terreno vacante con una cabida de 6.788 cuerdas., localizado en la carretera 834 Km. 2.9 en el barrio Hato Nuevo, Guaynabo. La topografía del terreno es llana sobre el nivel de la carretera. La venta se realizó el 5 de julio de 2001 por la cantidad de $400,000.00 y el valor por cuerda es de $58,927.52. El vecindario de esta comparable es residencial y su mejor uso es Residencial.

Ventas Comparables de Terreno: Tabla de Ajustes

Carretera 834 Km 1.3
Barrio Mamey, Guaynabo

Fecha de Efectividad: 15 de agosto de 2002

Parámetro de Comparación	Sujeto	Venta #1	Venta #2	Venta #3	Venta #4
Fecha de Venta:	N/A	20-Feb-02	16-mayo-01	23-Feb-02	5-julio-01
Precio de Venta:	N/A	$750,000	$1,155,000	$350,000	$400,000
Cabida en metros cuadrado (aproximadamente):	5.2903	14.8500	9.1207	3.8648	6.7880
Unitario sin Ajustar (dolares por cuerda)	N/A	$50,505.05	$126,635.02	$90,560.96	$58,927.52
Condición del Mercado:		20-Feb-02	16-mayo-01	23-Feb-02	5-julio-01
Ajuste por Condición del Mercado (Tiempo):	N/A	1.25%	3.50%	1.25%	3.00%
Unitario Ajustado por Condición del Mercado:	N/A	$51,136.36	$131,067.24	$91,692.97	$60,695.34
Ajuste por Caracteristicas Físicas:					
Localización:	Bo. Mamey	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Acceso:	Carr. 834	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%
Zonificación:	SUP	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Utilidades:	Buenas	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Vecindad	Residencial	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Mejor y Mas Provechoso Uso:	Residencial	0.00%	0.00%	-5.00%	0.00%
Topografía:	Escarpada	-15.00%	-15.00%	-5.00%	-15.00%
Forma:	Irregular	0.00%	-5.00%	0.00%	0.00%
Suelos:	Aparentemente Firmes	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Inundación:	No Inundable	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Cabida:	5.2903	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajuste Neto Total por Caracteristicas Fisicas:	N/A	-15.00%	-25.00%	-15.00%	-20.00%
Unitario Ajustado (cuerdas):	N/A	$43,465.91	$98,300.43	$77,939.03	$48,556.28

JUSTIFICACIÓN DE LOS AJUSTES

AJUSTE DE TIEMPO

El ajuste de tiempo toma en consideración incrementos de valor por el transcurso del tiempo, trayendo valores del pasado presente. Estos reflejan un 3% en incrementos de valor.

AJUSTE POR ACCESO:

Dado el factor de que todas las ventas comparable tienen acceso superior al sujeto, estas se ajustan en un 5%.

AJUSTE POR MEJOR Y MAS PROVECHOSO USO

El vecindario de la Venta #3 es mayormente residencial, con pequeños negocios con una tendencia de desarrollo comercial.

AJUSTE POR TOPOGRAFÍA:

Las ventas comparables #1, #2 y #4 tienen topografía superior a la del sujeto por lo que se ajusta en un 15%. el frente de la venta # 3 es llano y el interior es escarpado por lo que se ajusta por tener parte llana en un 5%.

AJUSTE POR FORMA

La venta #2 tiene una forma regular, superior al sujeto por lo que se ajusta en un 5%.

AJUSTE POR CABIDA:

Las ventas comparable #1 tiene una cabida mayor por lo que se ajusta en un 5%.

CONCLUSIÓN DE VALOR

Los unitarios ajustados, reflejados en estas compraventas, son los siguientes: $43,465.91; $ 98,300.43; $ 77,939.03 y $ 48,556.28 por cuerda respectivamente.

RESUMEN DE LAS VENTAS COMPARABLES AJUSTADAS

Venta #1	$ 43,465.91
Venta #2	$ 98,300.43
Venta #3	$ 77,939.09
Venta #4	$ 48,556.28

Como resultado de los diferentes ajustes ya anteriormente presentados y analizados, estas ventas fueron ajustadas por los siguientes factores: tiempo, acceso, mejor y mas provechoso uso, topografía, forma y cabida.

Después del análisis y estudio de valoración, la opinión del tasador es que el valor unitario del terreno, para utilizarlo en su mejor y más provechoso uso a la fecha de efectividad de esta tasación es de $78,000.00 por cuerda. Esta opinión de valor está basada en la indicación de valor obtenida por todas las ventas, especialmente la Venta Número 3.

VALOR POR CUERDA = $ 78,000.00

Valor de la Parcela :

5.2903 cuerdas	@	$ 78,000.00 cda.	$ 412,643.40
		Redondeado a	$ 413,000.00

RECONCILIACIÓN Y CONCLUSIÓN FINAL DE VALOR

Los valores reflejados por los tres (3) Métodos aplicados en este caso son los siguientes:

1. Método de Costo ..... N/A
2. Método de Comparación Directa
   a. Valor de la Parcela..... $ 413,000.00
3. Método de Capitalización ..... N/A

El Método utilizado en esta valoración fue el Método de Comparación Directa. El Método de Costo y el Método de Capitalización de Ingresos no fueron considerados en este informe de valoración, debido a que no enclavan estructuras en la parcela objeto de estudio.

CERTIFICACIÓN DEL TASADOR

CERTIFICO:

Que he inspeccionado la propiedad aquí tasada y que también he hecho investigación sobre el terreno de las ventas comparables; que en esta tasación se les da peso o consideración. El sujeto y las ventas comparables mencionadas en esta tasación eran como las presentadas por las fotografías insertadas en dicha tasación.

Que a mi mejor saber y entender, las declaraciones aquí vertidas son ciertas y que la información por las cuales las opiniones aquí expresadas se sostienen, están correctas; sujetas a las condiciones limitantes que aquí se mencionan.

Que dicha tasación se ha hecho en conformidad con las leyes del Estado Libre Asociado y reglamentos, normas y procedimientos aplicables a tasaciones de Derecho de Propiedad para dichos propósitos; y que a mi mejor entender y saber, ninguna porción del valor asignado a dicha propiedad consiste de objetos que no son compensables dentro de las leyes de dicho Estado Libre Asociado.

Que el hecho de ser contratados para hacer esta tasación, no está en forma alguna vinculados o sujeto a la cuantía de la valoración.

Que no tengo interés personal directo o indirecto, presente o futuro en dicha propiedad o en ningún beneficio de adquisición.

Que no he revelado ningún descubrimiento ni resultado de dicha tasación a nadie, que no sean los funcionarios contratantes que estén debidamente acreditados para saber dichos descubrimientos y resultados.

Además, que no lo haré hasta ser autorizado por dichos funcionarios, cuando me sea requerido por el debido procedimiento de Ley, o cuando sea relevado de esta obligación por haber testificado públicamente sobre estos descubrimientos y resultados.

_X_____ Que a nuestro mejor entender y por inspección realizada, la propiedad no presenta señales de contaminación.

_____ Que por inspección, existen materiales y o sustancias que aparentan ser contaminados. Se recomienda estudio sobre materiales tóxicos contaminantes que podrían afectar la conclusión de valor.

Que en nuestra opinión, la justa compensación por la propiedad tasada para el mes de agosto de 2002, es de $ 413,000.00, respectivamente al mercado de bienes raices y al ejercicio de mi juicio profesional.

30 de agosto de 2002
Fecha

Rubén Ortiz Ramos
E.P.A # 907

Evaluador Profesional Autorizado

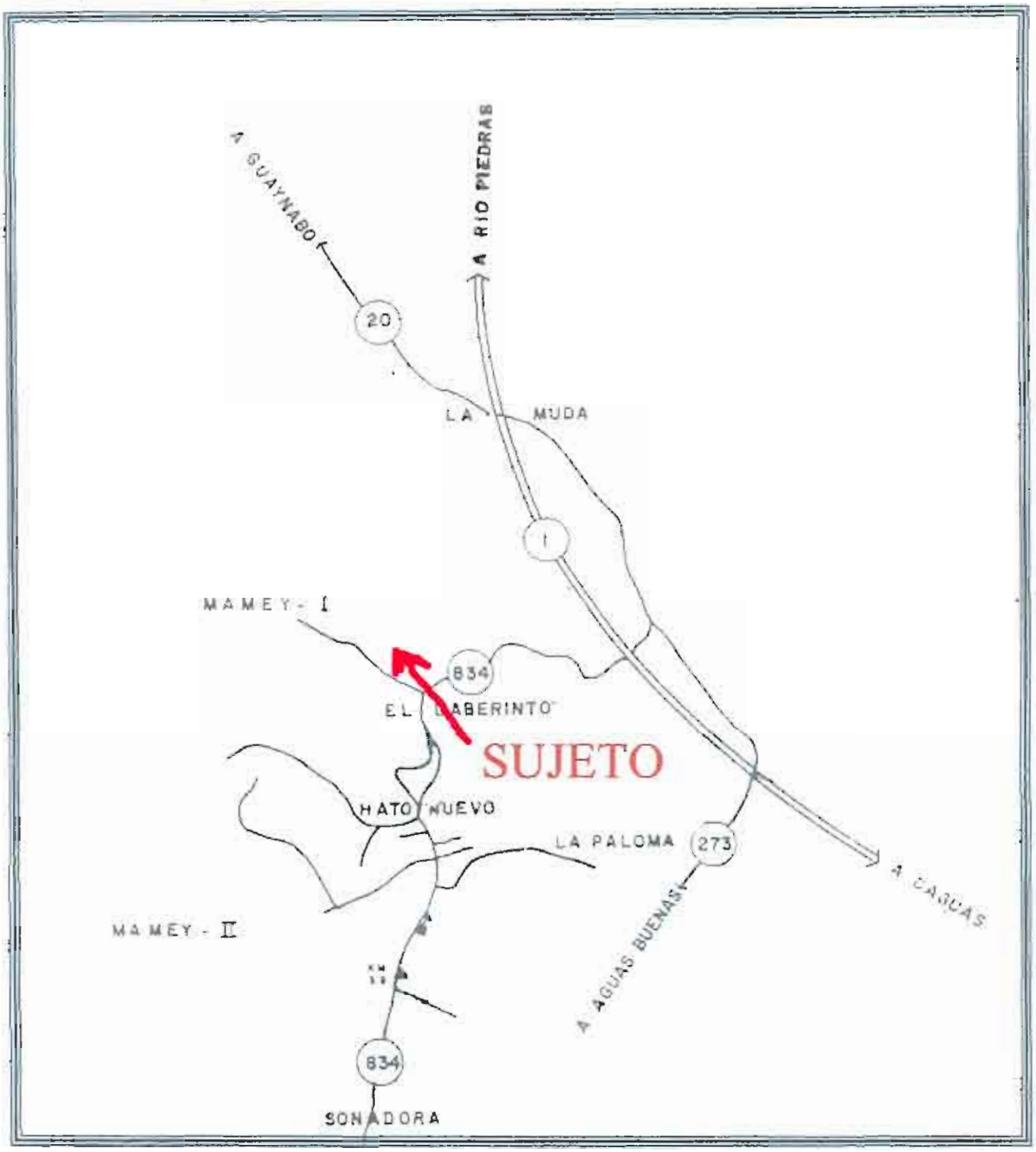
ANEJOS

TABLA DE ANEJOS

1. Plano de Localización del Sujeto
2. Mapa de Catastro
3. Mapa de Zonificación
4. Mapa de Zona Susceptible a Inundaciones (FEMA)
5. Mapa de Zona Susceptible a Inundaciones (Junta de Planificación)
6. Mapa de Ventas Comparables y Vecindad
7. Escritura

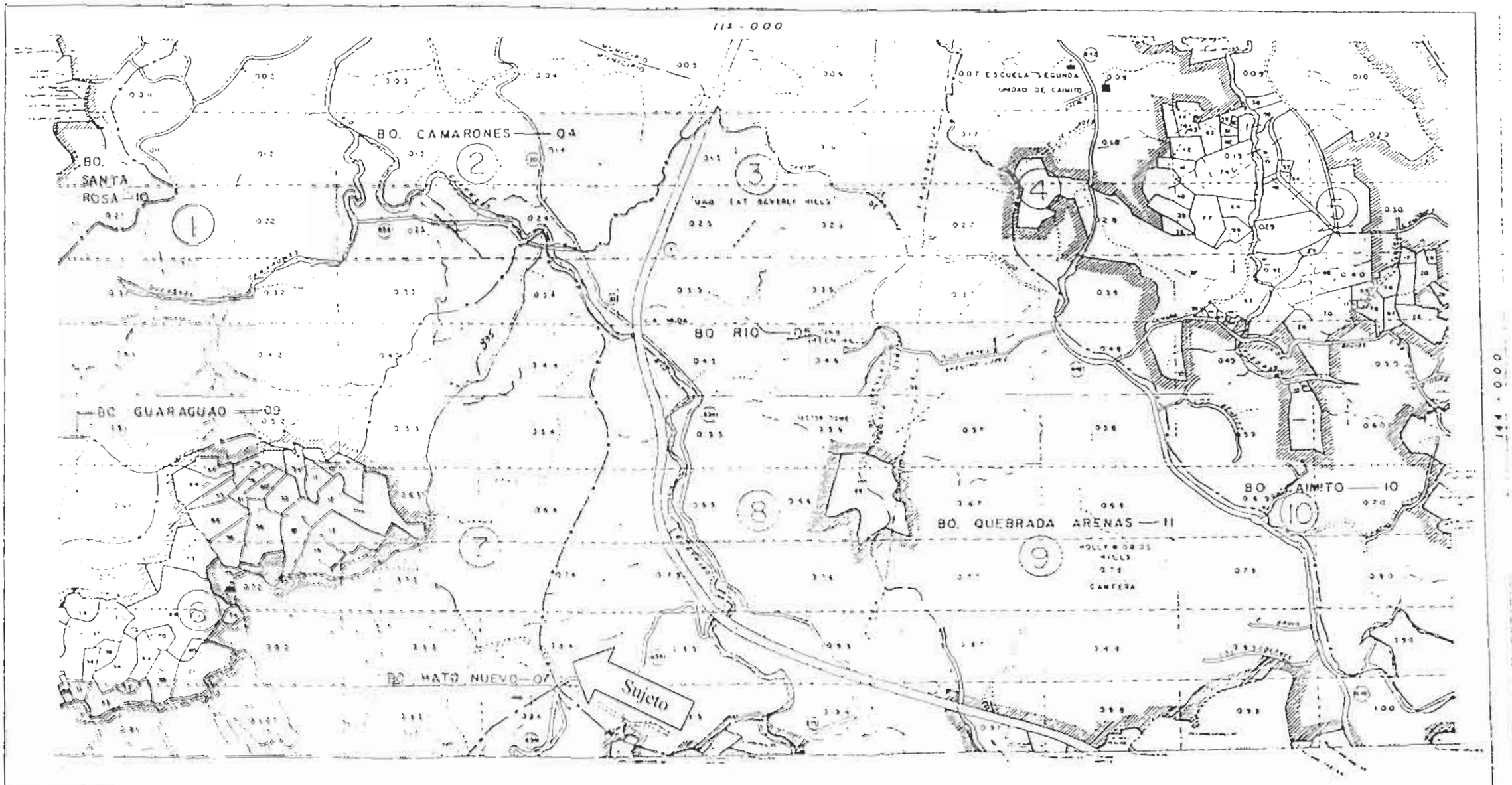
ANEJO 1

Mapa de Localizacion



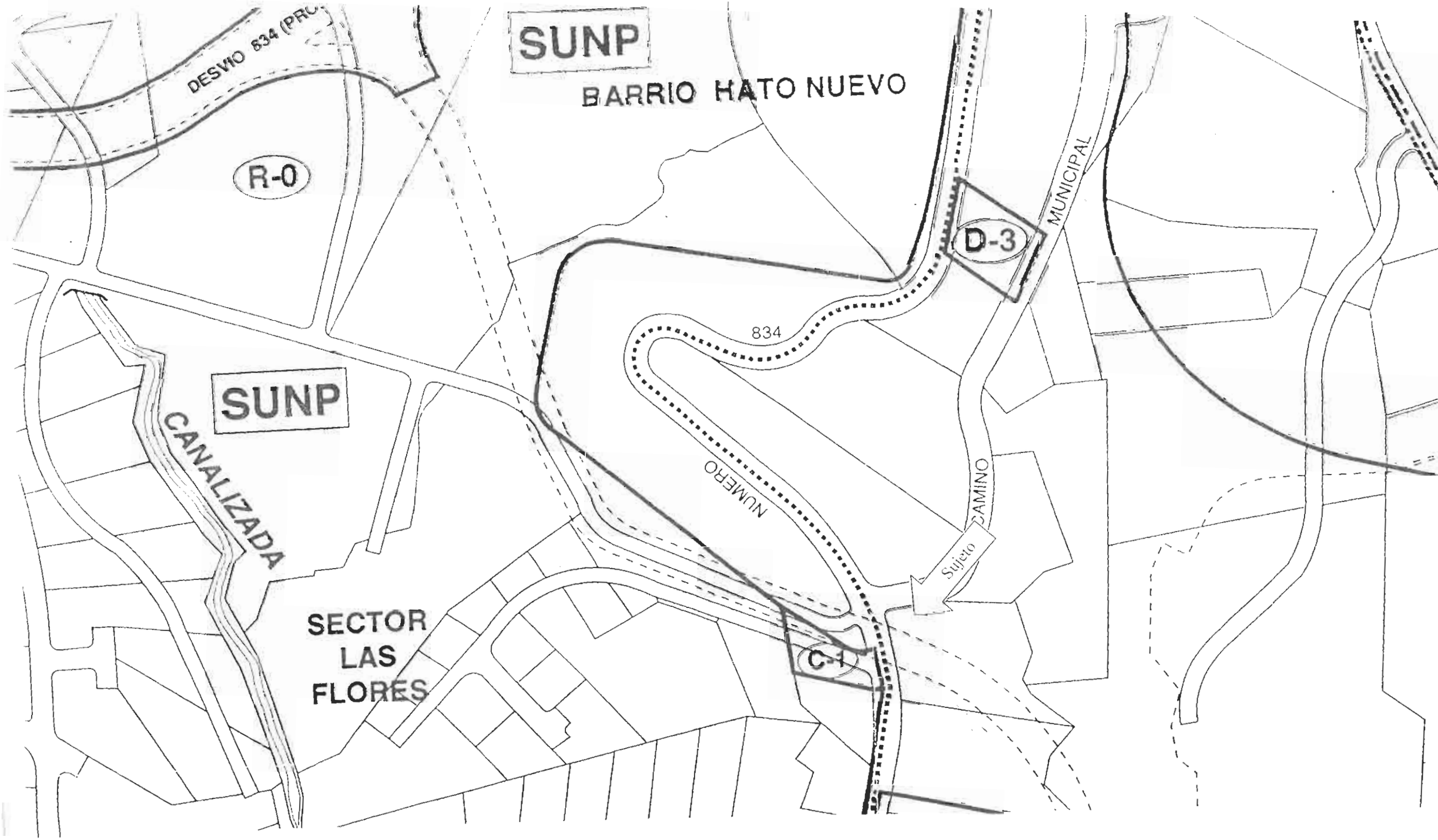
MAPA DE LOCALIZACION

ANEJO 2

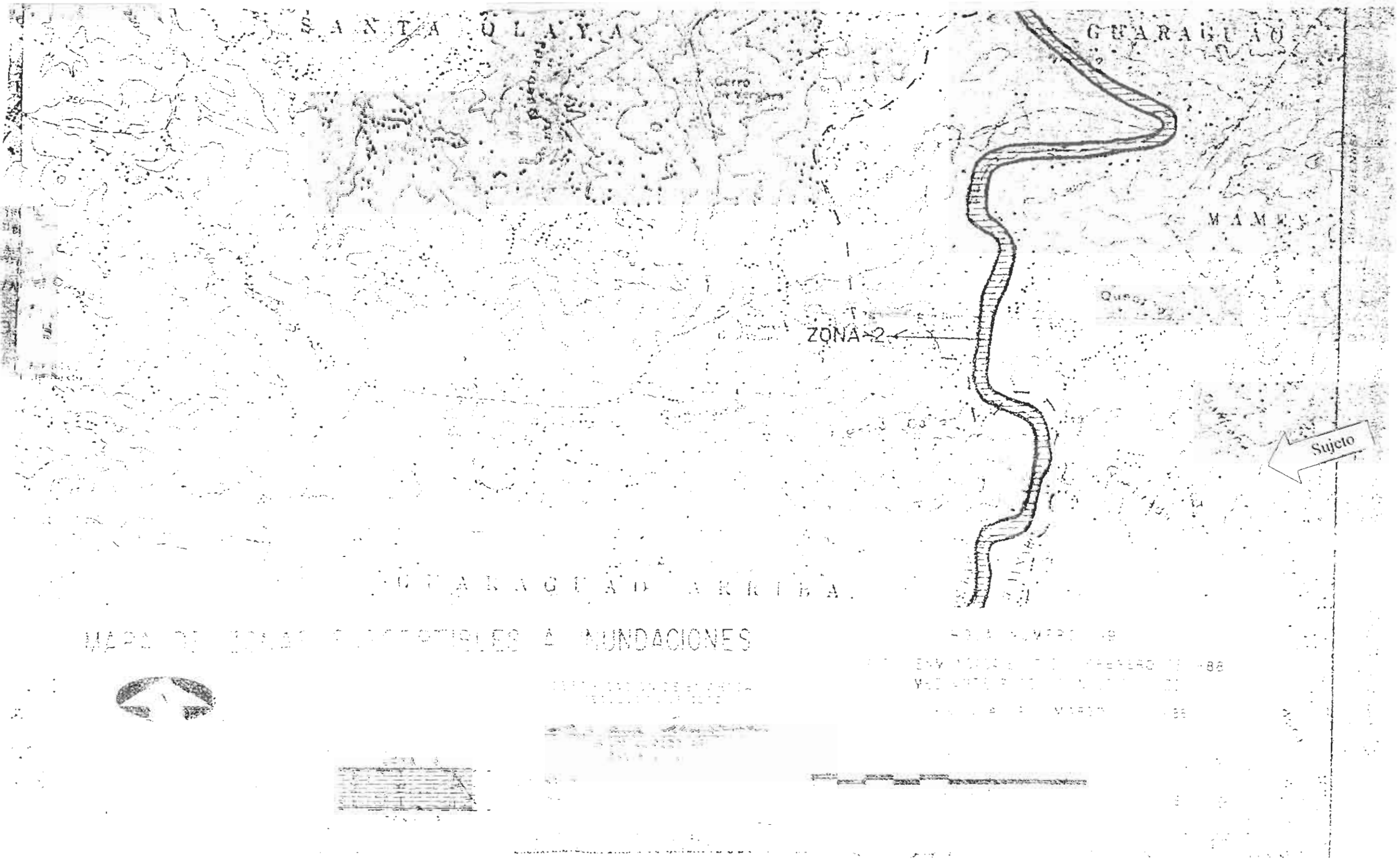


MAPA DE CATASTRO	CENTRO DE RECAUDACION DE INGRESOS MUNICIPALES	ESCALA 1:10.000 FECHA 25/4/95	CARTOGRAFO R.L.F. LICENCIA 2259	MUNICIPIOS 16 - 17	BARRIOS [illegible]	MAPA NUMERO 143 - 000

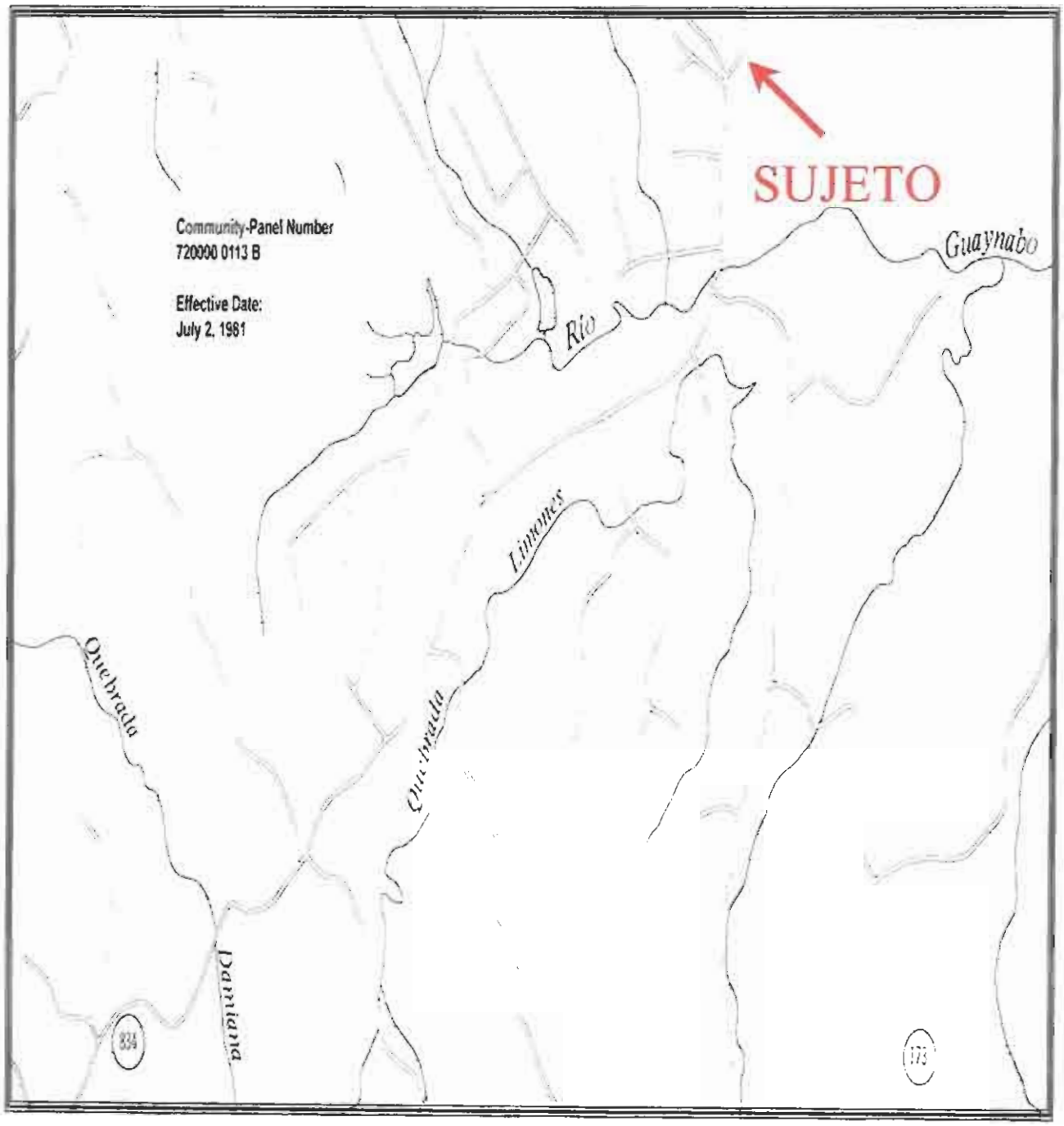
ANEJO 3


DESVIO 834 (PRO
SUNP
BARRIO HATO NUEVO
R-0
D-3
MUNICIPAL
834
SUNP
CANALIZADA
NUMERO
CAMINO
Sujeto
SECTOR
LAS
FLORES
C-1

ANEJO 4

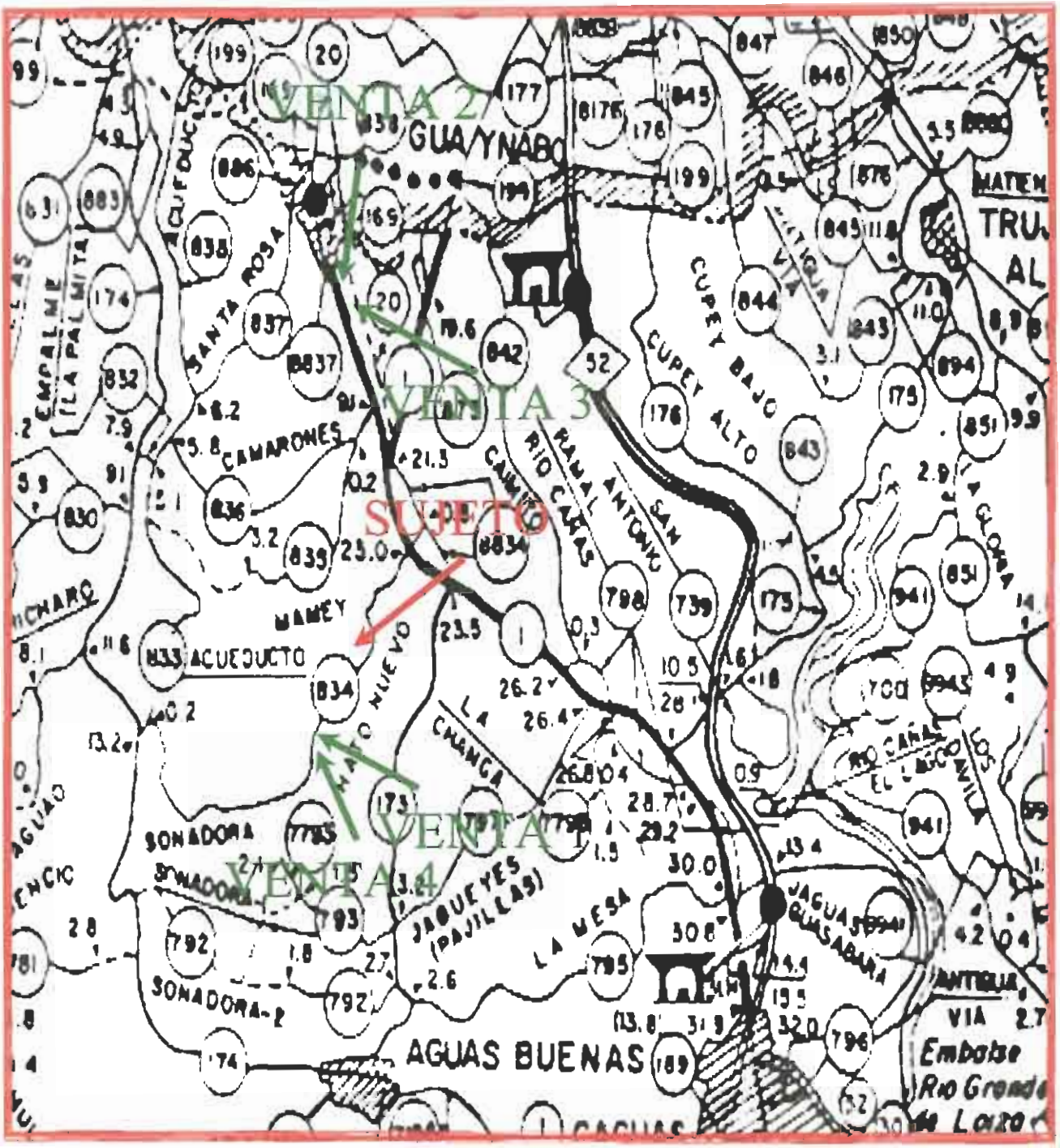

SANTA ULAYA
GUARAGUAO
MAMES
ZONA 2
Sujeto
GUARAGUAO ARRIBA
MAPA DE ZONAS SUSCEPTIBLES A INUNDACIONES

ANEJO 5



Mapa de Zonas Susceptibles a Inundaciones

ANEJO 6



MAPA DE VENTAS COMPARABLES Y VECINDAD

ANEJO 7

CLIENTE : SR. NICHOLAS APOSTOL

ATENCION SR. NICHOLAS APOSTOL

FINCA : [illegible]mero 22,269, inscrito al folio 290 del tom[illegible]9 de Guaynabo. Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Guaynabo.

DESCRIPCION:

RUSTICA: [illegible]ela de terreno radicada en el Barrio Ma[illegible] del término municipal de Guaynabo, Puerto Rico, con una cabida superficial de veinte [illegible] setecientos noventa y tres punto cuatroci[illegible] noventa y dos (20,793.0492) metros [illegible]dados, de forma irregular y colinda por el NORTE, con terrenos de la señora Angelina Silva Umpierre; por el SUR, con la carretera estatal número ochocientos treinta y cuatro (834) y con terrenos de Fernando Rodríguez; por el ESTE, con terrenos de Fernando Rodríguez y por el OESTE, con terrenos propiedad de Frank A. Moldar, James W. Claussen y Fernando Rodríguez.

ORIGEN REGISTRAL:

Se forma por agrupación de [illegible] fincas número 18,788; 8,279 y 12,453, inscrita a los folios 210; 211; 242 y 125 de los tomos 397; 293 y 178 de Guaynabo.

PLENO DOMINIO:

Consta inscrito al folio 292 del tomo 539 de Guaynabo, a favor de **Kimberly Marie Molther**, casada, con Scott Alexander Merae; **Michelle Sandra Molther**, casada, con Antonio Marino Al[illegible]ez; **Mark Molther de la Cruz, también conocido como Mark de la Cruz Molther**, casado, con Teresa Lynne Molther, quienes lo adquirieron por herencia intestada de Francis Averill Molther, también conocido como Frank A. Molther [illegible] como Frank Molther de la Cruz, con valor de $40,000.00, según Resolución, el día 10 de [illegible]nio de 1993, dada en el Tribunal Superior de Puerto Rico, Sala de San Juan, en el caso civ[illegible] número 93-1063, finca número 22,269, inscripción 3ra.

NOTA: Esta finca pertenece aún patrimonio indiviso y [illegible] podrá ser trasmitido o gravados cuotas o participantes de dominio sobre la finca o derecho[illegible] por todos los titulares a menos que haya mediado partición y adjudicación.

Inscrita a favor del tramitente.

GRAVAMENES:

i Por su p[illegible]tencia está afecta a:

Servidumbre a favor de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico.

ii Por si está afecta a:

LIBRE DE CARGAS

22269

CLIENTE : SR. NICHOLAS APOSTOL

ATENCION : SR. NICHOLAS APOSTOL

FINCA : Número 22,269, inscrito al folio 290 del tomo 539 de Guaynabo. Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Seccion de Guaynabo.

PAGINA 4
Continuación

EL SIGUIENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA PRESENTADO Y PENDIENTE DE DESPACHO:

AL ASIENTO 54 DEL DIARIO 342, se presentó el día 30 de septiembre de 1998, la escritura número 162, otorgada en Guaynabo, Puerto Rico, el día 20 de agosto de 1998, ante el notario Rafael Antonio Vélez Pérez, mediante la cual comparecen Kimberly María, Michelle Sandra de apellidos Molther y Mark Moltiner de la Cruz, y venden a favor de Nicholas Montevieff Apóstol, también conocido como Jean Apóstol y esposa Jeannette Gregory Sytnton, también conocida como Jean Apóstol, por precio de $60,000.00.

REVISADOS:

Registro de Embargos, Contribuciones Federales, Sentencias y Bitácora hasta el ASIENTO 279 del DIARIO 445, Bitácora Electrónica.

The Title Security Group, Inc.
31 de mayo de 2002
rp-ank f.

THE TITLE SECURITY GROUP, INC.
Tel. 787-6114
Fax: 756-7635
SAN JUAN, PUERTO RICO

22201