



Suite 1, Plaza 87, Lomas Verdes Avenue, San Juan, Puerto Rico, 00927
Tel. 787-771-5580/Fax. 787-771-5587
E-mail request@odvappraisal.com
www.odvappraisal.com

Restricted Appraisal Report Vacant Industrial Development Site

Northeast of the Rio Cañas Industrial Park, State Road 175,
Caimito and Cupey Wards,
San Juan, Puerto Rico 00926

Prepared For

Rafael E. Rojo

VRM Companies

www.vrmcompanies.com

Tel: 787.781.0025

E-Mail: Rafa@VRMcompanies.com

Prepared By

Benjamín Rivera Iglesias

EPA No. 787 / GC No. 200

Effective Date

December 09, 2019

Report Date

December 11, 2019





J. Javier Ortiz del Valle, MAI, CCIM
Felipe R. Ortiz del Valle, SRA
Benjamín Rivera Iglesias



Suite 266, PO Box 19-4000, San Juan, Puerto Rico, 00919-4000
Tel. 787-771-5580/Fax. 787-771-5587
www.odvappraisal.com
e-mail request@odvappraisal.com

December 11, 2019

Rafael E. Rojo
VRM Companies
www.vrmcompanies.com
Tel: 787.781.0025
E-Mail: Rafa@VRMcompanies.com

Re: Restricted Appraisal Report
Vacant Industrial Development Site
Northeast of the Rio Cañas Industrial Park,
State Road 175,
Caimito and Cupey Wards,
San Juan, Puerto Rico 00926

Dear Mr. Rojo:

ODV Appraisal Group, P.S.C. has appraised the market value of the fee simple rights in the referenced real estate at Northeast of the Rio Cañas Industrial Park at State Road 175 in the Caimito and Cupey wards of San Juan, Puerto Rico. The purpose of the appraisal was to estimate the defined value as of the appraisal effective date. The intended use of the appraisal is to assist Rafael E. Rojo, the client and intended user, in a decision-making process.

The appraised property comprises a 176,894.4134 square meter vacant industrial development site. The owner intended to develop a 10-lot industrial subdivision. However, as of the appraisal effective date, the development was halted. As reported by the owner, some of the improvements to the site were completed and the site has active earth movement permits. The permits were not provided. Site improvements include partial perimeter fence and typical utilities connections.

As per Standards 1 and 2 of Uniform Standard of Professional Appraisal Practice (USPAP), this is a restricted appraisal report. The analysis, opinions and conclusions were developed based on, and this report has been prepared, in conformance with our interpretation of the guidelines and

recommendations set forth in the Uniform Standard of Professional Appraisal Practice (USPAP), the requirements of the Code of Professional Ethics and Standards of Professional Appraisal Practice of the Appraisal Institute and the laws and regulations of the United States of America and the Commonwealth of Puerto Rico.

Property and neighborhood inspections, review of current economic and market conditions and development of the applicable valuation techniques indicated the following market value opinion conclusion based on an estimated exposure and marketing time of 36 months:

**Market Value, Fee Simple Rights,
As of December 09, 2019,
---\$7,075,000.00---
(SEVEN MILLION SEVENTY-FIVE THOUSAND DOLLARS)**

The report is for the sole use of the client. The client may, however, provide complete and final copies of the report to third parties, who shall review such in connection with decision making process. The appraiser is not required to explain or testify with respect to the appraisal results, other than to respond to the client for routine and customary questions.

It has been a privilege to assist you in this assignment. If you have questions concerning the analysis or the report, or if **ODV Appraisal Group, P.S.C.** can be of further service, please contact us.

Respectfully submitted,

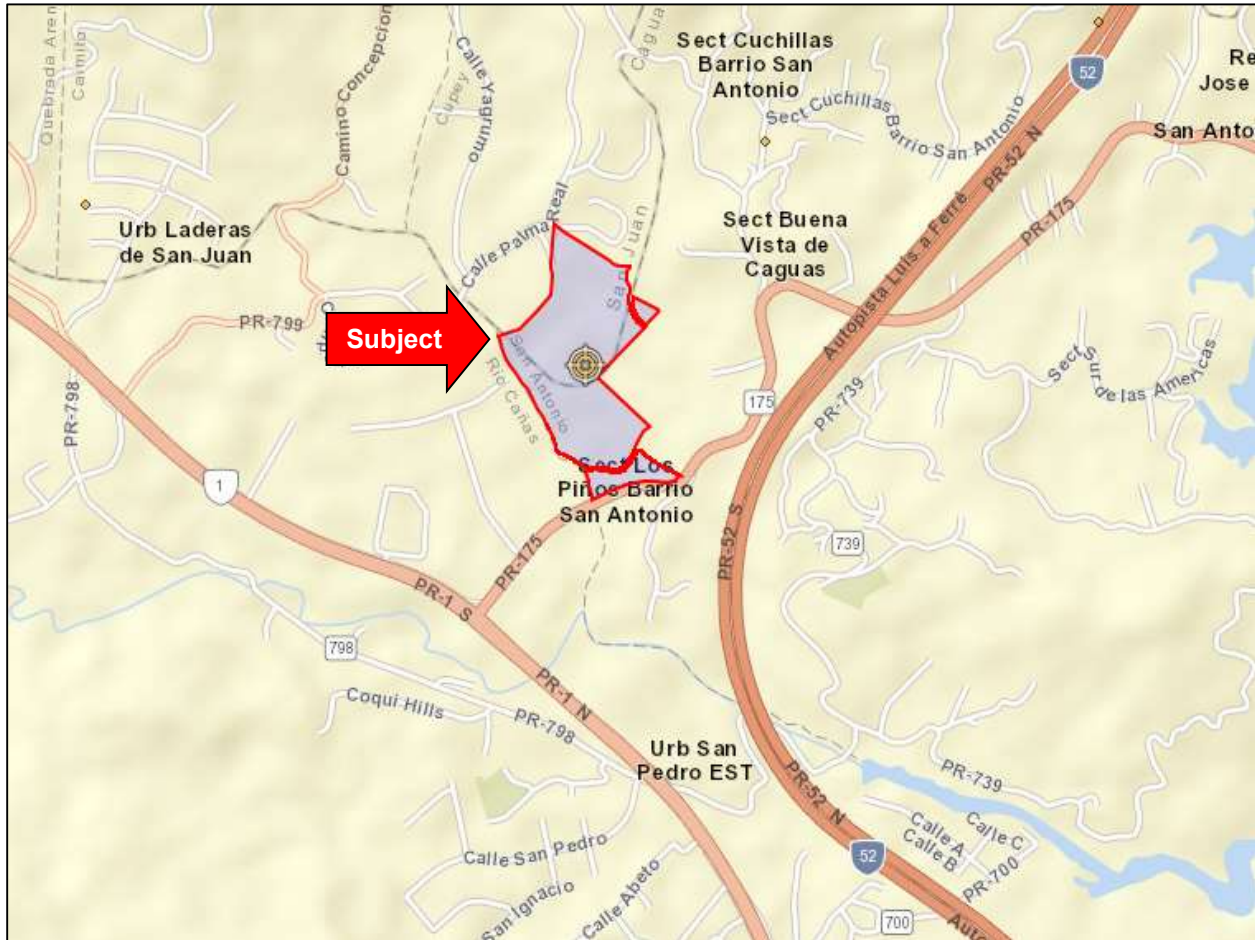


Benjamín Rivera Iglesias
Certified General Real Estate Appraiser
Certificate 200-CG
State License 787-EPA
Tel. 787-771-5580 ext. 222
e-mail brivera@odvappraisal.com



Aerial view of the property at the Caimito and Cupey wards, San Juan, Puerto Rico

Location Map



Latitude: 18.300510
Longitude: -66.048499

RESTRICTED APPRAISAL REPORT

This is a restricted appraisal report intended to comply with the reporting requirements set forth under Standard 8 of *USPAP* for a restricted appraisal report. As such, it does not present discussions of the data, reasoning, and analyses that were used in the appraisal process to develop the appraiser's opinion of value. Supporting documentation concerning the data, reasoning, and analyses is retained in the appraiser's file. The depth of the discussion contained in this report is specific to the needs of the client and for the intended use stated in the report. The appraiser is not responsible for unauthorized use of this report.

PROPERTY TYPE: Vacant industrial development site.

LOCATION: Northeast of the Rio Cañas Industrial Park, State Road 175, Caimito and Cupey Wards, San Juan, Puerto Rico.

TYPE OF REPORT FORMAT: Restricted report format

PROPERTY OWNER: Bairoa Development Corporation

RIGHTS APPRAISED: Fee simple rights

PURPOSE OF THE APPRAISAL: To estimate the market value of the fee simple rights in the real estate as of the appraisal effective date.

INTENDED USE AND USER OF THE REPORT: To aid Rafael E. Rojo, the client and intended user, in a decision-making process.

EFFECTIVE DATE: December 09, 2019

REPORT DATE: December 11, 2019

DEFINITION OF MARKET VALUE: Market Value is defined in the *Dictionary of Real Estate Appraisal, 5th edition*, published by the Appraisal Institute as:

"The most probable price which a property should bring in a competitive and open market under all conditions requisite to a fair sale, the buyer and seller each acting prudently and knowledgeably, and assuming the price is not affected by undue stimulus. Implicit in this definition is the consummation of a sale as of a specified date and the passing of title from seller to buyer under conditions whereby:

- 1) Buyer and seller are typically motivated.
- 2) Both parties are well informed or well advised, and acting in what they consider their best interests.
- 3) A reasonable time is allowed for exposure in the open market.

- 4) Payment is made in terms of cash in United States dollars or in terms of financial arrangements comparable thereto; and
- 5) The price represents the normal consideration for the property sold unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale.”

COMPETENCY: Our qualifications are included in a separate section of this report. These reflect that we have the knowledge and experience required to complete this engagement. Our knowledge and experience is appropriate for the complexity of this assignment.

SCOPE OF WORK: The scope of this appraisal is based on identifying the characteristics of the subject property that are relevant to the purpose and intended use of the appraisal. This was accomplished by reviewing public record data, and a prior appraisal or other documentation from the client considered reliable by the appraisers. In preparing this appraisal the appraiser made an interior and exterior inspection of the subject property. Then the appraiser gathered information from the subject's neighborhood and similar competitive neighborhoods on comparable properties; confirmed all comparable sales with at least one party to the transactions, and analyzed the information gathered in applying the sales comparison approach.

The income approach, although applicable, was not necessary to produce a credible value opinion. The appraiser has determined that this appraisal process is not so limited that the results would not be credible, and the client agrees that the services given satisfy the intended use.

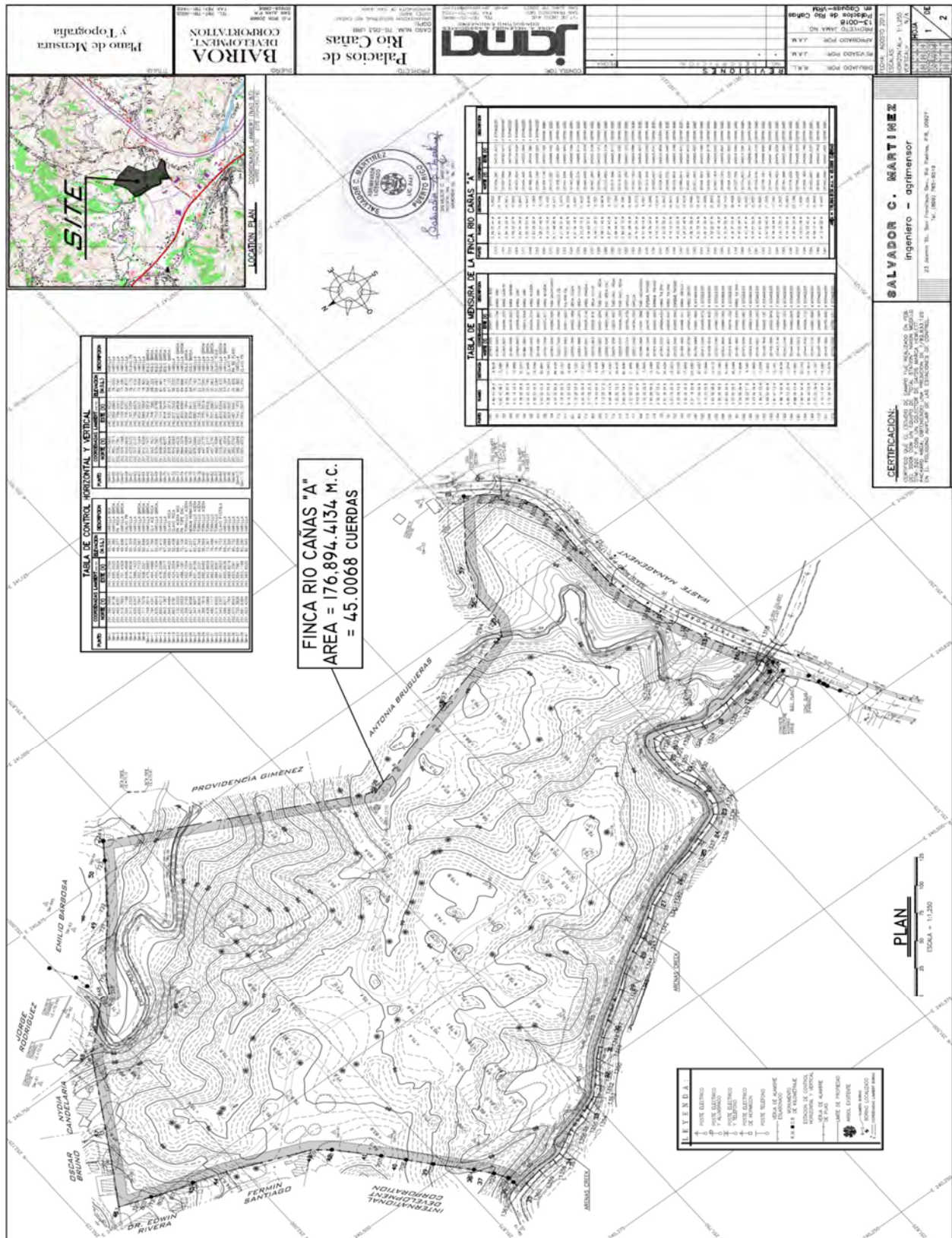
This restricted appraisal report sets forth only the appraiser's conclusions. Supporting documentation is retained in the appraiser's file.

OWNER OF RECORD AND HISTORY: The subject is recorded in the name of Bairoa Development Corporation, who acquired the property more than three years ago. No other transactions regarding the appraised property were found or reported.

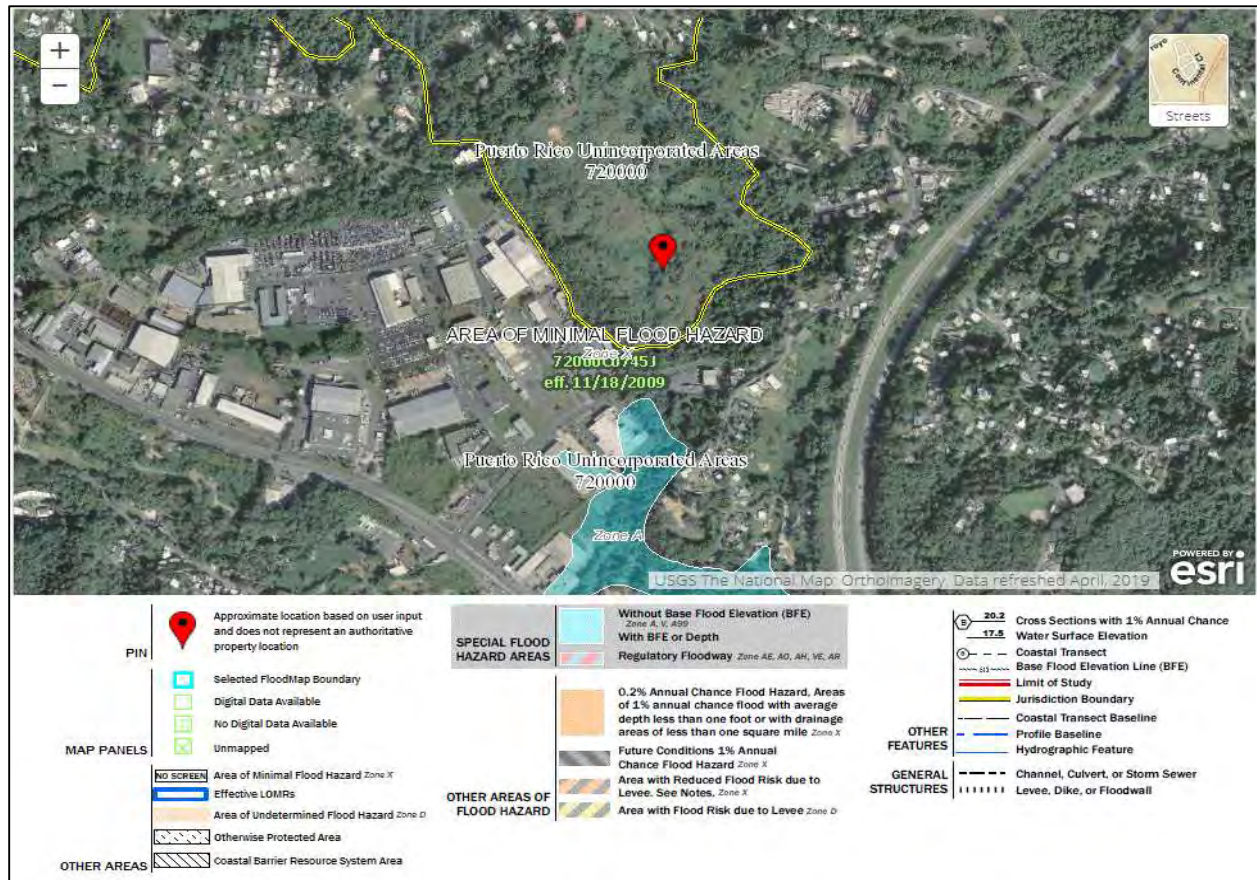
NEIGHBORHOOD: According to the legal description, the property lies within the Caimito and Cupey Wards of San Juan. However, access to the property is through the Rio Cañas Ward, an urban sector of the Caguas Municipality. Commercial land sales and values range from \$100.00 to over \$300.00 per square meter varying mostly according to location, topography, and land area. Commercial buildings sales and values range from \$30.00 per square foot for larger properties and/or in poor in physical conditions to over \$100.00 per square foot for prime retail properties. Rental rates for improved commercial properties range from \$10.00 to over \$20.00 per square foot per year.

SITE DESCRIPTION: The site of this appraisal lies northeast of the Rio Cañas Industrial Park, State Road 175, Caimito and Cupey Wards of San Juan. It has a land area of 176,894.4134 square meters (45.0068 cuerdas), and irregular configuration and a varied topography. The subject lies outside the FEMA flood prone area within a Zone X, as per map 72000C0345J, last revised on November 18, 2009.

Site Plan



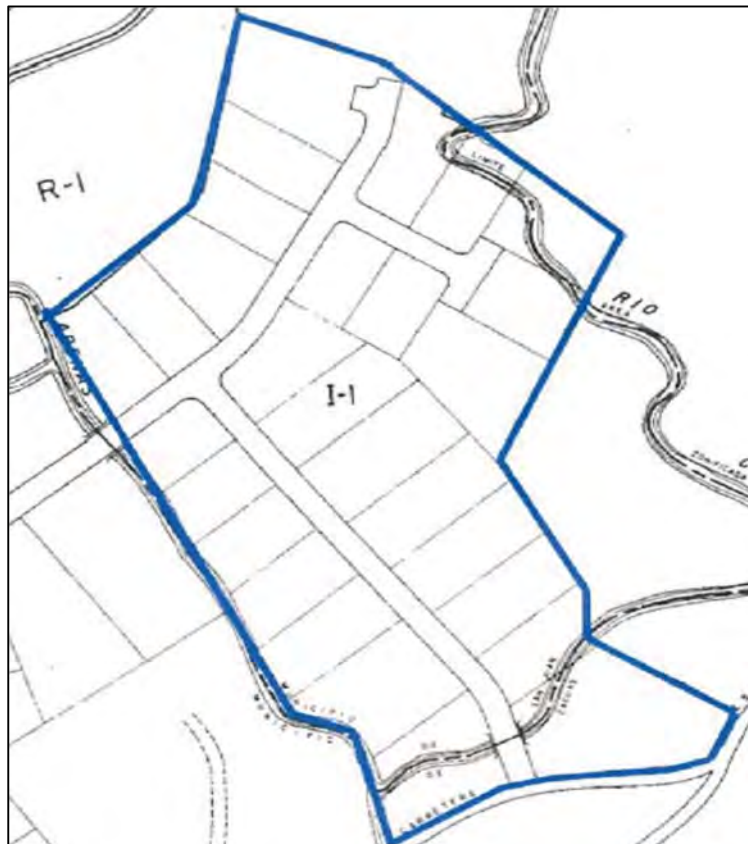
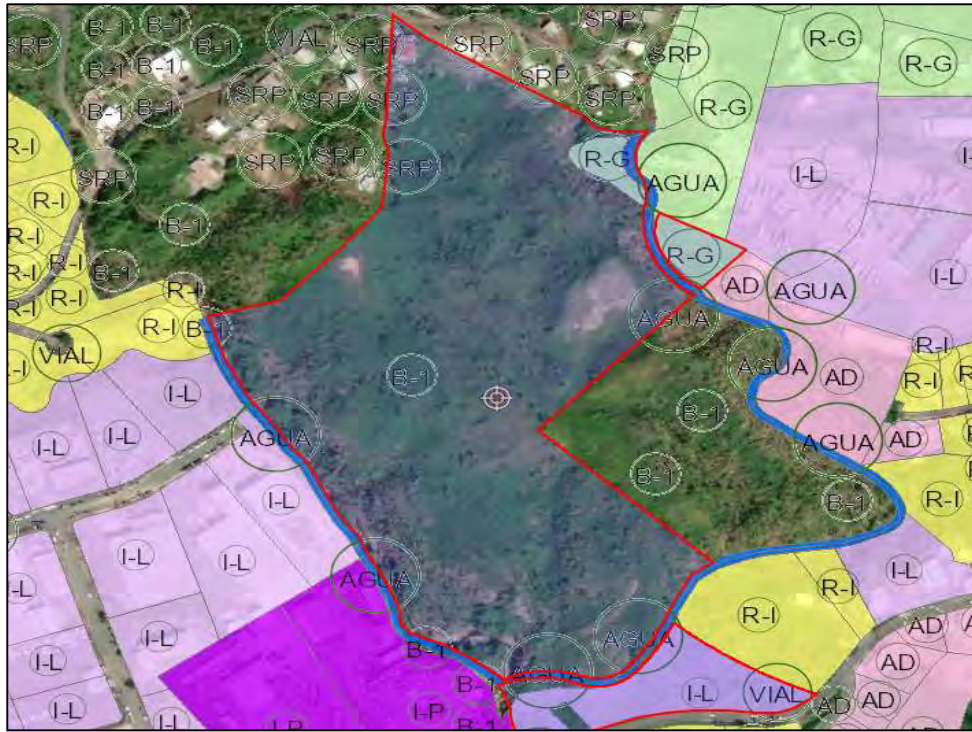
Flood Map



ZONING: According to the San Juan zoning maps, the appraised property lies within a B-1, conservation zoning. However, based on the documents provided, the owner requested and obtained government permits for the development of an industrial subdivision at the site. In addition, the zoning was changed to I-1, light industrial.

Allowed uses include light-manufacturing, office, warehouse and services. Based on the on-site visual inspections, the site seems to be under a legal conforming use. Nonetheless, a complete zoning compliance assessment is beyond the scope of this appraisal assignment.

Zoning Maps



IMPROVEMENTS: As of the appraisal effective date the subject was vacant. The owner intended to develop a 10-lot industrial subdivision. However, as of the appraisal effective date, the development was halted. As reported by the owner, some of the improvements to the site were completed and the site has active earth movement permits. The permits were not provided. Site improvements include partial perimeter fence and typical utilities connections.

REAL ESTATE ASSESMENT AND TAXES: The site is identified with tax pin number 172-000-002-57-000. According to the CRIM value certificate the property tax assessment value is \$3,550.00. Annual real estate tax payment is \$366.72 (\$3,550.00 x .1033). However, this appraisal disregards any unpaid real estate tax debt to the CRIM.



HIGHEST AND BEST USE:

As Vacant

The hold the site for future industrial development until market conditions become favorable.

SALES COMPARISON APPROACH: The following table summarizes selected sales of comparable vacant tracts.

Building Sales Summary Table						
Sale	Address	Date	Price	Site (SM)	Price/SM	
1	Km 1.9 SR 842, Los Romeros Road, Caimito Ward, San Juan	Jun-14	\$ 425,000.00	19,651.98	\$	21.63
2	Parcel G, Montehiedra Dev., San Juan	Sep-15	\$ 2,375,000.00	51,749.12	\$	45.89
3	Off SR 8869, Las Vegas Sector, Palmas Ward, Cataño	Mar-18	\$ 2,000,000.00	112,970.86	\$	17.70
4	SR 1, Reparto Solano Sector, Rio Cañas Ward, Caguas	May-18	\$ 4,015,000.00	82,901.85	\$	48.43
Subject		12/9/2019	-	176,894.4134	-	
MIN					\$	17.70
MAX					\$	48.43
Mean					\$	33.41
Median					\$	33.76
Std. Dev.					\$	15.99

There is very limited data available of similar vacant industrial sites within the subject's immediate neighborhood. In fact, there are not many large tracts of land with industrial zoning currently available on the market. We analyzed a sample of four (4) comparable sales. In our opinion these are the best comparable sales to value the subject property.

Sale 1 refers to a 19,651.98 square meter tract of land at the Caimito Ward of San Juan. An elderly housing residential project is proposed for this site. It sold on June 30, 2014 for \$21.63 per square meter. This is an irregular shape site with a rolling-sloping topography. Although at close to the Montehiedra master planned community, this location mainly due to its access was deemed inferior to that of the subject property.

Sale 2 refers to Parcel G of the Montehiedra master planned community in the Caimito Ward of San Juan. Although zoned residential, it has commercial development highest and best use. In fact, it was purchased for the development of a retail center. It sold on September 4, 2015 for \$45.89 per square meter. Across the avenue from the Montehiedra regional retail center, this location was deemed superior to that of the subject. The 51,749.12 square meter site lies outside the flood prone area within a Zone X and has a sloping topography. A retail center is currently being developed at this site.

Sale 3 refers to a 112,970.8562 square meter site at the Las Vegas Sector of the Palmas Ward in Cataño. It is accessed through the Leopoldo Figueroa Street and Street 19 of the Las Vegas Community. It was purchased on March 27, 2018 for \$17.70 per square meter, the lowest unitary price per square foot of the sample. The site is within the FEMA floodable area and most of its area is classified as wetland. Even though, the site is zoned residential it has a light-industrial development highest and best use. The site has limited utility infrastructure available for light-industrial development. This parcel is inferior in access and floodable condition.

Sale 4, the most recent transaction, refers to the purchase of a tract of land at kilometer 26.6 of State Road 1 in Rio Cañas Ward of Caguas; 1,10 miles northwest from the subject. Total site area

is 82,901.85 square meters. The property sold on May 24, 2018 for \$4,015,000.00 equal to \$48.43 per square meter, the highest indication of the sample. This location was considered superior since it has frontage to State Road 1.

Only qualitative comparisons were considered applicable. The most similar in market conditions and location is Sale 4, with a price per square foot indication of \$48.43. In terms of land area, the most similar is Sale 3, with a price per square meter indication of \$17.70. The comparable are considered similar in shape, topography, and highest and best use.

After reconciling the previous qualitative analyses, a rounded unitary market value of \$40.00 per square meter was concluded for the subject, as indicated by the unitary indications of the most similar comparable sales in terms of market conditions, location and land area, which were considered the most important elements of comparison. The subject's value was calculated as follows:

176,894.4134 square meters	@	\$40.00	=	\$7,075,776.53
Rounded to				\$7,075,000.00

MARKET VALUE INDICATION BY THE SALES COMPARISON APPROACH	\$7,075,000.00
---	----------------

MARKET VALUE OPINION CONCLUSION:	\$7,075,000.00
---	----------------

ESTIMATED EXPOSURE AND MARKETING TIME: Exposure and marketing time were estimated at 36 months.

APPRAISER: Benjamín Rivera Iglesias
787-EPA / 200-GC

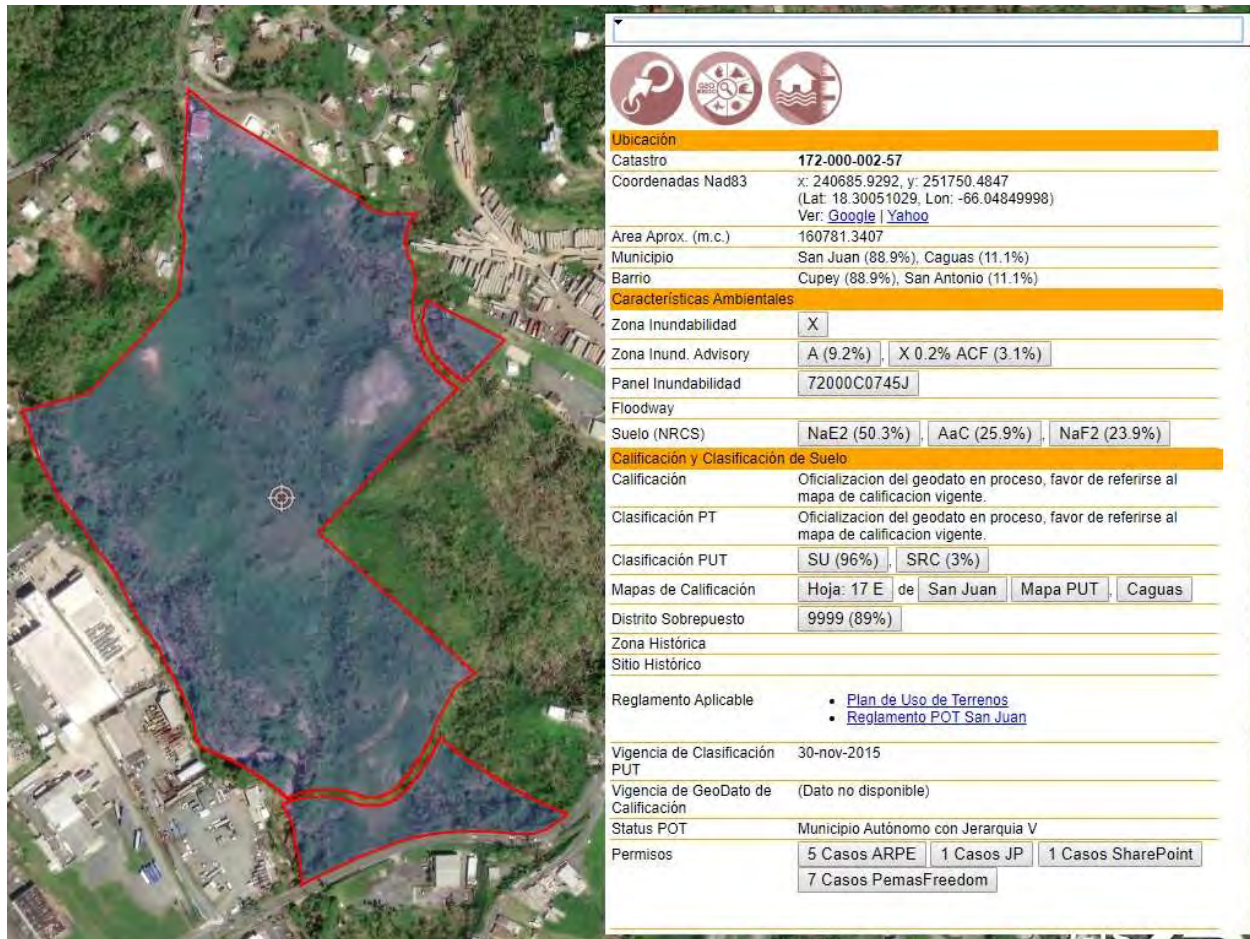
Aerial Photos



Photos



PR Planning Board Geo Locator



Legal Description

RUSTICA: Terreno radicado en el Barrio Caimito y Barrio Cupey del término municipal de Río Piedras, hoy San Juan, Puerto Rico, compuesta de cuarenta y siete cuerdas con noventa y cuatro centésimas de otra cuerda (47.94), equivalentes a dieciocho (18) hectáreas, ochenta y cuatro (84) áreas y veintitrés (23) centiáreas, colindando por el Norte, con terrenos de Fructuoso Ramos y Eliadora Estéves, hoy Inter-América Development Corporation; por el Sur, con terrenos de Carmen Torres y el camino San Antonio, hoy terrenos que formaron parte de esta finca propiedad de Federico Collazo, la Carretera Estatal Número Ciento Setenta y Cinco (175) y la Quebrada Arenas; por el Este, con terrenos de Fructuoso Ramos Nazario González, Antonia Torres y Nicolás López, hoy Perfecto Nuñez, Laureano Ramos, Providencia Jiménez y con una parcela de diez cuerdas que formó parte de esta finca y que fue previamente segregada y vendida a Antonia Bruguera; y por el Oeste, con terrenos de Heliodoro Estéves y Bernardo Fernández, hoy Inter-América Development Corporation, Sucesión Fernández y Quebrada Arenas por medio.-----

ASSUMPTIONS AND LIMITING CONDITIONS FOR A RESTRICTED USE REPORT

This appraisal report has been made with the following **general assumptions**:

1. This is a restricted appraisal report, which is intended to comply with the reporting requirements set forth under Standard 8 of the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice for a restricted appraisal report. As such, it does not include discussions of the data, reasoning, and analyses that were used in the appraisal process to develop the appraiser's opinion of value. Supporting documentation concerning the data, reasoning, and analyses is retained in the appraiser's file. The information contained in this report is specific to the needs of the client and for the intended use stated in this report. The appraiser is not responsible for unauthorized use of this report.
2. The land and building areas were taken from previous appraisal reports provided by the client. These were assumed to be correct.
3. No responsibility is assumed for the legal description provided or for matters pertaining to legal or title considerations. Title to the property is assumed to be good and marketable unless otherwise stated.
4. The property is appraised free and clear of any or all liens or encumbrances unless otherwise stated.
5. Responsible ownership and competent property management are assumed.
6. The information furnished by others is believed to be reliable, but no warranty is given for its accuracy.
7. All engineering studies are assumed to be correct. The plot plans and illustrative material in this report are included only to help the reader visualize the property.
8. It is assumed that there are no hidden or un-apparent conditions of the property, subsoil, or structures that render it more or less valuable. No responsibility is assumed for such conditions or for obtaining the engineering studies that may be required to discover them.
9. It is assumed that the property is in full compliance with all applicable federal, state, and local environmental regulations and laws unless the lack of compliance is stated, described, and considered in the appraisal report.
10. It is assumed that the property conforms to all applicable zoning and use regulations and restrictions unless a non-conformity has been identified, described and considered in the appraisal report.

11. It is assumed that all required licenses, certificates of occupancy, consents, and other legislative or administrative authority from any local, state, or national government or private entity or organization have been or can be obtained in this report is based.
12. It is assumed that the use of the land and improvements is confined within the boundaries or property lines of the property described and that there is no encroachment or trespass unless noted in the report.
13. Unless otherwise stated in this report, the existence of hazardous materials, which may or may not be present on the property, was not observed by the appraiser. The appraiser has no knowledge of the existence of such materials on or in the property. The appraiser, however, is not qualified to detect such substances. The presence of substances such as asbestos, urea-formaldehyde foam insulation, and other potentially hazardous materials may affect the value of the property. The value estimated is predicated on the assumption that there is no such material on or in the property that would cause a loss in value. No responsibility is assumed for such conditions or for any expertise or engineering knowledge required to discover them. The intended user is urged to retain an expert in this field, if desired.

This appraisal report has been made with the following general **limiting conditions**:

1. Any allocation of the total value estimated in this report applies only under the stated program of utilization. The separate values allocated must not be used in conjunction with any other appraisal and are invalid if so used.
2. Possession of this report, or a copy thereof, does not carry with it the right of publication.
3. The appraiser, by reason of this appraisal, is not required to give further consultation or testimony or to be in attendance in court with reference to the property in question unless arrangements have been previously made.
4. Neither all nor any part of the contents of this report (especially any conclusions as to value, the identity of the appraiser, or the firm with which the appraiser is connected) shall be disseminated to the public through advertising, public relations, news, sales, or other media without the prior written consent and approval of the appraiser.
5. The liability of ODV Appraisal Group PSC and/or subcontractors of ODV Appraisal Group PSC is limited to the fee collected. There is no liability to unauthorized third parties.
6. The forecasts, projections, or operating estimates contained herein are based on current market conditions, anticipated short-term supply and demand factors, and a continued stable economy. These forecasts are, therefore, subject to changes with future conditions.

7. The Americans with Disabilities Act (ADA) became effective January 26, 1992. The appraiser has not made a specific compliance survey or analysis of the property to determine whether or not it is in conformity with the various detailed requirements of ADA. It is possible that a compliance survey of the property and a detailed analysis of the requirements of the ADA would reveal that the property is not in compliance with one or more of the requirements of the act. If so, this fact could have a negative impact upon the value of the property. Since the appraiser has no direct evidence relating to this issue, possible noncompliance with the requirements of ADA was not considered in estimating the value of the property.
8. Any property inspection was made for the purpose of analyzing factors that contribute or affect property value. The appraisers are not certified or licensed property inspectors. No liability is assumed for unobserved construction or site deficiencies.

CERTIFICATE OF THE APPRAISER

I hereby certify that, to the best of my knowledge and belief:

- The statements of fact contained in this report are true and correct.
- The reported analyses, opinions, and conclusions are limited only by the reported assumptions and limiting conditions, and is my personal, unbiased professional analyses, opinions, and conclusions.
- I have no present or prospective interest in the property that is the subject of this report, and I have no personal interest or bias with respect to the parties involved.
- My compensation is not contingent upon the reporting of a predetermined value or direction in value that favors the cause of the client, that amount of the value estimate, the attainment of a stipulated result, or the occurrence of a subsequent event.
- My analyses, opinions, and conclusions were developed, and this report has been prepared, in conformity with the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice.
- I made the inspection of the property that is the subject of this report.
- No one provided significant personal property appraisal assistance to the person signing this certification.
- I have not appraised the subject property during the past three years.
- The report analyses, opinions, and conclusions were developed, and this report has been prepared, in conformity with the requirements of the Code of Professional Ethics and the Standards of Professional Appraisal Practice of the Appraisal Institute.
- The use of this report is subject to the requirements of the Appraisal Institute relating to review by its duly authorized representatives.

Restricted Appraisal Report

Vacant Industrial Development Site

Northeast of the Rio Cañas Industrial Park,
State Road 175,
Caimito and Cupey Wards,
San Juan, Puerto Rico 00926



Benjamín Rivera Iglesias
Certified General Real Estate Appraiser
Certificate 200-CG
State License 787-EPA
Tel. 787-771-5580 ext. 222
e-mail brivera@odvappraisal.com

QUALIFICATIONS OF THE APPRAISER

Benjamín Rivera Iglesias

LICENSES

- Certified General Real Property Appraiser, **#200**.
- Puerto Rico Licensed Professional Appraiser, **EPA #787**.
- Puerto Rico Licensed Real Estate Broker, **#18918**.

PROFESSIONAL AFFILIATIONS

- General Associate Member of the **Appraisal Institute**.

EDUCATION

UNIVERSITY OF PUERTO RICO
SAN JUAN, PUERTO RICO

Major: Interdisciplinary Studies.

EMPLOYMENT

Partner **June 2005 - Present**
ODV Appraisal Group

Real Estate Appraiser **July 1999**
ODV Appraisal Group

Assistant Appraiser
ODV Appraisal Group **November 1997 – July 1999**

Specialized in commercial, vacant land, residential projects, single-family residential and special purpose properties.

REAL ESTATE APPRAISAL EDUCATION

COURSES

- Residential Sales Comparison and Income Approach - Appraisal Institute, May 2019.
- Puerto Rico Laws & Regulations – Appraisal Institute, April 2019.
- Online Comparative Analysis – Appraisal Institute, April 2019.
- 7-Hour National USPAP Update Course – Instituto de Evaluadores de Puerto Rico, December 2017.
- 7-Hour National USPAP Update Course – Appraisal Institute, July 2016.
- Residential and Commercial Valuation of Solar – Appraisal Institute, April 2015
- Introduction to Green Buildings: Principles & Concepts – Appraisal Institute, April 2015
- “Leyes y Reglamentos que Rigen la Profesión del Tasador en Puerto Rico” – Instituto de Evaluadores, October 2014.

- 7-Hour National USPAP Update Course – Instituto de Evaluadores de Puerto Rico, October 2014.
- El Proceso de Ejecución de Hipoteca y La Ley 184-2012 sobre Mediación Compulsoria PROP 2014-202 – Educación Jurídica, Inc., August 2014
- FHA and the Appraisal Process – Appraisal Institute, October 2013
- FHA Appraisal Training – Residential – HUD, June 2013.
- Appraising the Appraisal: Appraisal Review – Residential – Appraisal Institute, October 2012.
- Appraising the Appraisal: Appraisal Review – General – Appraisal Institute, October 2012.
- Real Estate Finance Statistics and Valuation Modeling – Appraisal Institute, August 2012.
- 7-Hour National USPAP Update Course – Appraisal Institute, March 2012.
- The Uniform Appraisal Dataset from Fannie Mae and Freddie Mac – Appraisal Institute, June 2011.
- “Leyes y Reglamentos que Rigen la Profesión del Tasador en Puerto Rico” – Appraisal Institute, March 2011.
- Business Practices and Ethics Course – Appraisal Institute, August 2010.
- 7-Hour National USPAP Update Course – Appraisal Institute, August 2010.
- Requirements of UASFLA (Yellow Book)- American Society of Farm Manager’s & Rural Appraisers, May 2010.
- Advance Applications, Course 550 – Appraisal Institute, July 2008.
- General Market Analysis and Highest & Best Use, Course 530 – Appraisal Institute, September 2007.
- National USPAP Course Update – Appraisal Institute, March 2007.
- “Leyes y Reglamentos que Rigen la Profesión del Tasador en Puerto Rico” – Appraisal Institute, March 2007.
- Advance Residential Report Writing / Part 2 - Appraisal Institute, September 2006.
- Advance Residential Applications and Case Studies / Part 1 - Appraisal Institute, September 2006.
- Residential Market Analysis and Highest and Best Use - Appraisal Institute, May 2006.
- 7 Hour USPAP Course - Appraisal Institute, November of 2005.
- Computer-Enhanced Cash Flow Modeling, Course No. 810 - Appraisal Institute, November 2005.
- Advance Sales Comparison and Cost Approaches, Course No. 530 - Appraisal Institute, October 2005.
- Report Writing and Valuation Analysis, Course No. 540 - Appraisal Institute, August of 2005.
- Advance Income Capitalization, Course No. 510 - Appraisal Institute, February of 2004.

- Appraisal Procedures, Course No. 120 - Appraisal Institute, May of 2003.
- Standards of Professional Appraisal Practice, Part A (USPAP), Course No. 410 - Appraisal Institute, March of 2003.
- Apartment Appraisal: Concepts and Applications, Course No. 330 – Appraisal Institute June 2002.
- General Applications, Course No. 320 – Appraisal Institute, November 1999.
- Residential Case Study, Course No. 210 - Appraisal Institute, February of 1999.
- Advance Residential Form and Narrative Report Writing, Course No. 500 - Appraisal Institute, January of 1999.
- Basic Income Capitalization, Course No. 310 – Appraisal Institute, November of 1998.
- Standards of Professional Appraisal Practice, Part A (USPAP), Course No. 410 - Appraisal Institute, October of 1998.
- Standards of Professional Appraisal Practice, Part B (USPAP), Course No. 420 - Appraisal Institute, October of 1998.
- Appraisal Procedures, Course No. 120 - Appraisal Institute, October of 1998.
- Appraisal Principles, Course No. 110 - Appraisal Institute, August of 1998.
- Condemnation - Instituto de Evaluadores de Puerto Rico, June of 1998.

SEMINARS AND RELATED EDUCATION

- Valuation of Conservation Easements - Instituto de Evaluadores de Puerto Rico, June of 2016.
- Residential Demonstration Report Writing Seminar - Appraisal Institute, June 1999.
- Appraising from Blueprints and Specifications - Appraisal Institute, August 1999.
- Successfully Completed the First and Second Level of Requirements for the SRA Designation of the Appraisal Institute.

HAVE PERFORMED WORK AS AN APPRAISER OR ASSOCIATE FOR:

FEDERAL AND LOCAL GOVERNMENT

- Development Bank of Puerto Rico, Puerto Rico Industrial Development Corporation, Commercial and Farm Credit and Development Corporation of Puerto Rico, Housing Finance Bank of Puerto Rico, U.S. Department of Housing and Urban Development.

FINANCIAL INSTITUTIONS

- Santander Mortgage Corporation, Banco Santander de Puerto Rico, First Federal Savings Bank, The Chase Manhattan Bank, N.A., Banco Popular de Puerto Rico, Doral Mortgage Corporation, SANA Investment, Inc., H.F. Mortgage Bankers, Ponce Bank, plus several independent mortgage brokers.

RENOVACIÓN APROBADA: 19 de agosto, 2016

RENEWAL APPROVED ON: August 19, 2016



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Commonwealth of Puerto Rico

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Department of State

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

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

por la presente certifica que
hereby certifies that

Benjamin Rivera Iglesias

por haber cumplido todos los requisitos de Ley, ha sido inscrito en el Registro de esta Junta como
having met all the requirements of law, has been registered as:

Evaluador Profesional Certificación General
Certified General Professional Appraiser

En testimonio de lo cual se expide este certificado para autorizar el ejercicio de dicha profesión bajo el sello de la Junta Examinadora.
In testimony whereof, this certificate is issued to authorize the practice of this profession, under the seal of the Examining Board.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 07 de septiembre de 2016
In San Juan, Puerto Rico, on September 07, 2016.

Número de Certificado: 200CG
Certificate Number

Vencimiento: 06 de septiembre de 2020
Expires: September 06, 2020




Presidente
(Board President)

Secretaria Auxiliar
(Assistant Secretary)

RENOVACIÓN APROBADA: 31 de mayo de 2019
RENEWAL APPROVED ON: May 31, 2019



Gobierno de Puerto Rico
Government of Puerto Rico

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Department of State

Secretaría Auxiliar de Servicios y Juntas Examinadoras
Office of the Assistant Secretary of State for Services and Examining Boards

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

por la presente certifica que
hereby certifies that

Benjamín Rivera Iglesias

por haber cumplido todos los requisitos de Ley, ha sido inscrito en el Registro de esta Junta como
having met all the requirements of law, has been registered as:

Evaluador Profesional Autorizado Licencia Estatal
State Licensed Professional Appraiser

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

En testimonio de lo cual se expide este certificado para autorizar el ejercicio de dicha profesión bajo el sello de la Junta Examinadora.
In testimony whereof, this certificate is issued to authorize the practice of this profession, under the seal of the Examining Board.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 29 de mayo de 2019
In San Juan, Puerto Rico, on May 29, 2019.

Número de Licencia: 787EPA
License Number: 787EPA

Vencimiento: 02 de junio de 2023
Expires: June 02, 2023




José Eduardo Amillaga
Presidente
(Board President)

Marianne E. Cortina Aldebol
Secretaria Auxiliar
(Assistant Secretary)

ADDENDA

Legal Description

RUSTICA: Terreno radicado en el Barrio Caimito y Barrio Cupey del término municipal de Río Piedras, hoy San Juan, Puerto Rico, compuesta de cuarenta y siete cuerdas con noventa y cuatro centésimas de otra cuerda (47.94), equivalentes a dieciocho (18) hectáreas, ochenta y cuatro (84) áreas y veintitrés (23) centiáreas, colindando por el Norte, con terrenos de Fructuoso Ramos y Eliadora Estéves, hoy Inter-América Development Corporation; por el Sur, con terrenos de Carmen Torres y el camino San Antonio, hoy terrenos que formaron parte de esta finca propiedad de Federico Collazo, la Carretera Estatal Número Ciento Setenta y Cinco (175) y la Quebrada Arenas; por el Este, con terrenos de Fructuoso Ramos Nazario González, Antonia Torres y Nicolás López, hoy Perfecto Nuñez, Laureano Ramos, Providencia Jiménez y con una parcela de diez cuerdas que formó parte de esta finca y que fue previamente segregada y vendida a Antonia Bruguera; y por el Oeste, con terrenos de Heliodoro Estéves y Bernardo Fernández, hoy Inter-América Development Corporation, Sucesión Fernández y Quebrada Arenas por medio.-----

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACIÓN DE REGLAMENTOS Y PERMISOS
Santurce, Puerto Rico

23 de junio de 2006

Caso Número: 06DX2-CET00-02073
Caso Anterior: 70-053 Urb.
Consulta Ref: 70-042u

RESOLUCIÓN

DETERMINACIONES DE HECHO

- 1- La Junta de Planificación, en su reunión del 13 de febrero de 1970 y mediante el Informe 70-Urb.-047, notificado el 3 de marzo de 1970, autorizó un plano de desarrollo preliminar para el caso de referencia, relacionado con un proyecto de urbanización industrial, en un predio con cabida de 107.00 cuerdas, el cual radica en los barrios San Antonio y Río Cañas del municipio de Caguas y Cupey de Río Piedras del municipio de San Juan. Dicho informe indica que la Junta de Planificación, mediante informe Número 70-U-022 emitido para la Consulta Número 70-042u aprobó el 14 de noviembre de 1969, para este proyecto, y que el plano de desarrollo preliminar aprobado está conforme a la referida consulta de ubicación.

Dicho proyecto incluye la formación de 54 solares para fines industriales, manteniendo una cabida promedio correspondiente a un distrito Industrial Liviano Limitado (IL-1).

- 2- Luego, la Junta de Planificación, en su reunión del 22 de mayo de 1970 y mediante la Primera Extensión al Informe 70-Urb.-047, notificado el 5 de junio de 1970, autorizó un plano de desarrollo preliminar alterno para el caso de referencia.

Dicho proyecto incluye un ajuste en la cabida del predio, la cual disminuyó a 102.25 cuerdas, y un aumento en el total de solares a 61 solares, con cabidas no menor de 1.0 cuerda.

- 3- Posteriormente, la Junta de Planificación, mediante la Segunda Extensión al Informe 70-Urb.-047, autorizó el movimiento de tierras para este proyecto.

- 4- Más tarde, la Junta de Planificación, en su reunión del 12 de julio de 1971 y mediante el Informe Número 72-Urb.-010, notificado el 12 de julio de 1971, aprobó un plano de construcción para la urbanización Parque Industrial Río Cañas en Caguas (1ra Sección).

Dicho permiso incluye la construcción de 27 solares del total de 61 solares aprobados para este proyecto, en una porción de los terrenos, con cabida de 56.23 cuerdas.

- 5- Luego, la Junta de Planificación, en su reunión del 14 de diciembre de 1972 y mediante la Tercera Extensión al Informe 70-Urb.-047, notificado el 23 de marzo de 1973, autorizó un plano de desarrollo preliminar alterno para la Segunda Sección a la urbanización industrial Río Cañas en el barrio Río Cañas de Caguas. No obstante, los terrenos de la Segunda Sección, conforme al plano sometido por la parte proponente, radican dentro de los límites del Municipio de San Juan.

Dicho proyecto incluye el desarrollo de la Segunda Sección de este proyecto para la formación de 28 solares industriales.

- 6- Ahora, la parte proponente, por conducto del Ing. José A. Meléndez Santana, radicó el 2 de marzo de 2006 ante esta Administración de Reglamentos y Permisos un plano de desarrollo preliminar alterno para la Segunda Sección de este proyecto. Dicha Sección ubica en su totalidad Dentro de los límites del Municipio de San Juan. El mismo consiste en el rediseño de la Segunda Sección para la formación de seis (6) predios industriales con cabidas que fluctúan desde 0.7354 cuerda hasta 15.3045 cuerdas.

Dicho proyecto incluye, además, la construcción de un refuerzo para el talud que colinda con la quebrada Arenas en la parte sur del proyecto, consistente de la construcción de cinco (5) muros de contención escalonados, con 3.00 metros de altura cada uno, para una altura total aproximada de 15.00 metros, separados por una distancia de 2.00 metros el uno del otro.

Informan lo siguiente, entre otras:

- Que por distintas razones a diferencia de la primera etapa, la construcción de esta segunda sección nunca fue construida y que sin embargo la zonificación de los terrenos según

[Firma]

ARPE

mantenido por los pasados treinta (30) años como terrenos industriales.

- Que el Gobierno Municipal de San Juan, mediante carta del 1 de septiembre de 2005 ratifica que la zonificación del predio es I-1 según certificado por la Junta de Planificación en la hoja #78 cuya vigencia es el 4 de abril de 1979 y que acompañan copia de ambos documentos.
- Que el desarrollo preliminar que ahora someten para la Segunda Sección incluye la formación de seis (6) solares en vez de los (28) aprobados como parte de la segunda sección del Parque Industrial Río Cañas y que las cabidas de los solares fluctúan desde 1.842 cuerdas hasta 15.625 cuerdas.
- Que se cumplirá con las recomendaciones de las agencias incluidas en los comentarios actualizados, de los cuales sometieron copias de acuerdo a lo siguiente:
 - Autoridad de acueductos y alcantarillados (AAA-RM-02066-42)- 13 de febrero de 2006
 - Autoridad de Energía Eléctrica (AEE 05-2-863)- 1 de febrero de 2006
 - Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (C-7-2002-854-CET)
 - Instituto de Cultura Puertorriqueña- 30 de septiembre de 2006.
 - Autoridad de Carreteras y Transportación (C#-02-00017085 & C#05-00006774)- 12 de septiembre de 2002 y 9 de noviembre de 2005, respectivamente

7- La parte proponente sometió como parte de los documentos de esta solicitud, los comentarios preliminares actualizados de las siguientes agencias de gobierno: Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, Autoridad de Energía Eléctrica, Departamento de Transportación y Obras Públicas, Departamento de Recursos Naturales y Ambientales e Instituto de Cultura Puertorriqueña.

8- De acuerdo a copia sometida por la parte proponente, el Director de la Oficina de Planificación del municipio de San Juan, mediante comunicación del 6 de julio de 2005, dirigida al presidente de la Junta de Planificación, informa, entre otras, lo siguiente:

- Que mediante carta fechada el 8 de junio de 2005, el Ldo. José Antonio Pagán Nieves solicita se revierta la calificación B-1 otorgada a una finca de 47 cuerdas de terreno que radica en la Carretera 175 d San Juan, que tenía una zonificación industrial liviano desde 1979 y se encuentra sin desarrollar.
- Que al estudiar los mapas, los documentos provistos por la parte peticionaria y los archivos de ese municipio, no encontraron evidencia para justificar que dicho predio sea calificado como B-1.
- Que a tal efecto, se determinó que dicha calificación es resultado de una omisión cartográfica involuntaria, toda vez que la finca está considerada como industrial en los Planes Especiales aprobados como parte del Plan de Ordenación Territorial de San Juan y que, además, aparecen como industriales en los documentos de vista pública de mayo de 2001.
- Que estas omisiones quedan salvaguardadas por la cláusula que aparece en la hoja índice de los Mapas de Calificación de Suelos. Y que el distrito prevaleciente es industrial liviano.
- Que recientemente el Municipio de San Juan celebró una vista pública para considerar la Primera Revisión Parcial al Plan de Ordenación Territorial y que se encuentran en la etapa de presentación de dichos documentos ante la Asamblea Municipal.
- Que solicitan a la Junta de Planificación su determinación sobre este asunto y les indique si la corrección a la Hoja 17E puede ser incluida como parte de las sometidas previamente.

9- La parte proponente sometió como parte de los documentos de esta solicitud, una copia de una copia certificada de la hoja 78 del Mapa de Zonificación de San Juan (Sección de Río Piedras) Vigente desde el 26 de abril de 1979, en el que el sitio del proyecto propuesto está calificado I-1.

CONCLUSIONES DE DERECHO

1- Los terrenos propuestos están dentro de un Distrito B-1, de acuerdo a los mapas del Plan de

ARPE
 Autoridad de Recursos y Planificación

Ordenamiento Territorial de San Juan, y están calificados SREP (Suelo Rústico Especialmente Protegido). No obstante, conforme a la información suministrada por la parte proponente, solicitan que esta Administración honre la consulta de ubicación aprobada para este proyecto, la cual está vigente por haberse construido parte del proyecto, así como la zonificación I-1 de los terrenos, que estuvo vigente antes de aprobarse el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de San Juan.

2- La Junta de Planificación, en reunión del *Comité de Coordinación Administración de Reglamentos y Permisos - Junta de Planificación* del 1 de junio de 2006, autorizó a esta Administración a continuar con los procesos de esta solicitud, en armonía con el proyecto original con los parámetros de IL-1.

3- La Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos, Ley Número 76 del 24 de junio de 1975, en el artículo 5, inciso p, autoriza expresamente a esta Administración a "Aplicar y Velar por el cumplimiento de sus propios reglamentos, de los reglamentos de planificación que haya adoptado o adopte la Junta de Planificación de Puerto Rico para el desarrollo, subdivisión y uso de terrenos y para la consideración y uso de edificios así como el cumplimiento de toda Ley estatal, ordenanza o reglamentación de cualquier organismo gubernamental, que regule la construcción en Puerto Rico".

ACUERDO

El plano de desarrollo preliminar sometido fue examinado conforme a la consulta de ubicación de referencia, a la luz de las disposiciones de las normas y reglamentos de planificación vigentes, y considerado por el Gerente Interino del Centro Expreso de Trámites de esta Administración de Reglamentos y Permisos en su reunión del 23 de junio de 2006, quien **AUTORIZÓ** el mismo. No obstante, se condiciona al cumplimiento de las siguientes recomendaciones y requerimientos:

- 1- Se cumplirá con las disposiciones establecidas por la Junta de Planificación para la Consulta Número 70-042u.
- 2- Será responsabilidad del proponente evitar que las aguas pluviales generadas en el área en construcción causen problemas de inundaciones a las propiedades y vías públicas del sector, durante la construcción de este proyecto.
- 3- Los planos de construcción para las obras de urbanización y/o la(s) estructura(s) se prepararán en conformidad con el plano de desarrollo preliminar y/o anteproyecto de construcción que por la presente se aprueba; en armonía con las disposiciones reglamentarias aplicables; con las Normas de Diseño Adoptadas para Sistemas de Alcantarillado Pluvial; en coordinación con las agencias estatales y federales concernidas y con las disposiciones especiales y generales emitidas en esta aprobación. Asimismo, dichos planos cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 12 (Reglamento para la Certificación de Obras y Permisos), por lo que al momento de certificar estos planos se someterán los endosos finales y/o permisos de las siguientes entidades:
 - a- Autoridad de Acueductos y Alcantarillados
 - b- Autoridad de Energía Eléctrica
 - c- Departamento de Recursos Naturales y Ambientales
 - (1) Permiso de extracción de material de la corteza terrestre o exención de permiso de movimiento de tierra.
 - (2) Permiso de reforestación conforme al Reglamento de Planificación Número 25.
 - (3) Endoso del sistema de alcantarillado pluvial con punto de descarga en la Quebrada Arenas.
 - d- Autoridad de Carreteras y Transportación
 - (1) Endoso del plano.
 - (2) Estimado de aportación por exacción
 - (3) Forma de pago de aportación por exacción
 - (4) Ensanche de la Carretera PR 175



ARPE
Administración de Reglamentos y Permisos

- e- Gobierno Municipal de San Juan
- f- Entidad telefónica correspondiente
- g- Instituto de Cultura Puertorriqueña

(1) Aspecto arqueológico

- h- Junta de Calidad Ambiental

(1) Para un Plan para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación (Plan CES)

(2) Para Operar una Fuente de Emisión de Contaminantes Atmosféricos (PFE)

(3) Para una Actividad Generadora de Desperdicios Sólidos No Peligrosos (DS-3)

La certificación de dichos planos se radicará en la Oficina correspondiente.

4- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Siembra, Corte y Reforestación para Puerto Rico (Reglamento de Planificación Número 25), vigente. El Plano de Siembra aprobado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales deberá formar parte del Permiso de Urbanización o Permiso de Movimiento de Tierra, lo que ocurra primero. No obstante, las obras de corte, tala, poda, limpieza de vegetación o siembra incluidas en el plano aprobado mediante el permiso correspondiente, no se podrán comenzar hasta tanto la esta Administración no haya expedido el Permiso de Urbanización o Permiso de Movimiento de Tierra para este proyecto.

5- Para las obras de excavaciones y/o demoliciones fuera de los límites de los terrenos propuestos deberá cumplir con las disposiciones de la **Ley Número 267 del 11 de septiembre 1998- Para Crear el Centro de Coordinación de Excavaciones y Demoliciones**, según enmendada, muy en especial en cuanto a *"notificar su intención de excavar o demoler al Centro de Coordinación de Excavaciones y Demoliciones, y coordinar a través del Centro todo trabajo de excavación o demolición a llevarse a cabo en la jurisdicción de Puerto Rico entre el décimo (10) día y el cuarto (4) día laborable, previo a la fecha de la propuesta excavación o demolición, excluyendo sábados, domingos y días feriados oficiales."*

6- De utilizarse maquinaria de equipo pesado para el movimiento de tierras y/o la construcción de las obras de urbanización y estructuras para este proyecto, tales como pero sin limitarse a: "traxcavators", excavadoras, rolos (regulares y/o vibradores), "loaders", grúas, camiones de carga, martillos y taladros para la hincia de pilotes, etc., así como el uso de explosivos (De haberse incluido en el documento ambiental aprobado para este proyecto), será responsabilidad de la parte proponente el tomar las debidas precauciones en la selección y uso de dichas maquinarias o explosivos, para que las vibraciones, movimiento, asentamiento y posibles deslizamientos del terreno no afecten las estructuras y propiedades existentes en las proximidades de los terrenos propuestos, así como la tranquilidad, salud y seguridad de las personas que habitan o transitan por dichas estructuras y propiedades.

7- Será responsabilidad del proyectista y del ingeniero que prepare el estudio geotécnico necesario para poder preparar y certificar los planos de construcción y/o obras de urbanización para este proyecto, el determinar si para este proyecto es necesario preparar un estudio geológico, u otra clase de estudio, sin limitaciones, relacionado a la determinación de condiciones sobre la estabilidad actual y futura de los terrenos, debido a condiciones actuales o a condiciones a crearse como producto del desarrollo de este proyecto, que establezca recomendaciones y requerimientos adicionales al estudio geotécnico a realizarse, para asegurar la seguridad de las estructuras, otras propiedades y obras de urbanización a realizarse en el mismo, así como para asegurar la salud, tranquilidad y vida de personas dentro del predio propuesto, y a los predios, estructuras, otras propiedades y personas en los alrededores del proyecto propuesto.

De determinarse que hay necesidad de realizar estudio(s) adicional(es) de naturaleza geológica o de otra naturaleza, el estudio geotécnico deberá incluir sus comentarios sobre dicho estudio, así como armonizar las recomendaciones de dicho estudio con las recomendaciones del estudio geotécnico requerido.

Asimismo, de determinarse la necesidad de estudio(s) adicional(es), se hará(n) formar parte de los documentos a radicarse para la certificación de los planos de construcción y/o urbanización correspondientes para este proyecto, acompañado(s) del correspondiente(s) estudio(s) del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y/o de cualquier otra Agencia de Gobierno Estatal y/o Federal que tenga ingerencia en dicho(s) estudio(s).

[Handwritten signature]

ARPE
Administración de Recursos y Paisajes

- 8- La aportación por exacción a la Autoridad de Carreteras y Transportación de deberá hacerse de acuerdo a la recomendación de la referida Autoridad. De no establecerse un sistema de pago por dicha Autoridad, entonces la misma deberá estar satisfecha en su totalidad al certificarse el 50% de los solares para plano de inscripción.
- 9- La(s) pendiente(s) de la(s) vías internas de acceso a las áreas de estacionamiento de este proyecto no excederán el ocho por ciento (8%). Asimismo, de proponerse rampas de acceso a las áreas de estacionamiento, las mismas cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico vigente, para el diseño y provisión de espacio para el estacionamiento de vehículos.
- 10- Cuando el proyecto inicie su fase de construcción, la compañía constructora deberá acatar la Ley Núm. 411 del 8 de octubre de 2000, y su Artículo 6, Inciso A, separación en la Fuente, que requiere que: "...Todas las industrias, fábricas, tiendas, comercios, y cualquier otro tipo de institución que emplee más de diez (10) personas, ya sean a tiempo completo o a tiempo parcial, tendrán que implementar un Plan de Reciclaje..."
- 11- De proponerse la construcción muros de contención en este proyecto (sin importar el tipo de material o sistema de construcción propuesto), deberá incluir en los planos de construcción que se certifiquen para este proyecto secciones transversales de los muros en los puntos de mayor altura para cada tramo de muros.
- 12- El cumplir con los requerimientos de la Administración de Reglamentos y Permisos no exime a cualquier parte que solicite un permiso o autorización de ARPE de cumplir con los requisitos de las leyes federales, "Fair Housing Act" y "American With Disabilities Act" y su reglamentación correspondiente.
- 13- La autorización aquí emitida no tiene el propósito ni alcance de anular cualquier restricción privada (servidumbre de equidad) que resulten inconsistentes con el permiso aquí concedido. La parte que se sienta así agraviada, podrá radicar un procedimiento civil de sentencia declaratoria e injunción en el Tribunal de Primera instancia con competencia.

Este plano de desarrollo preliminar alterno aprobado incluye el patrón de calles y acceso que regirán en este proyecto, así como las secciones típicas de las mismas, la formación de los solares industriales, y otros detalles indispensables para la preparación y certificación de los planos de construcción para las obras de urbanización de este proyecto industrial.

A continuación se presenta un desglose de los diferentes usos del terreno conforme al plano de desarrollo preliminar alterno aprobado.

USO	CUERDAS	POR CIENTO
Industrial	38.5270	84.48
Calles y acceso público (A dedicarse a uso público)	2.9030	6.38
Área verde (taludes) (A dedicarse a uso público)	2.3587	5.17
Faja de protección a quebrada (A dedicarse a uso público)	1.4886	3.26
Ensanche PR-175 (A dedicarse a uso público)	0.3240	0.71
TOTAL	45.6013	100.00

Por la presente, tomando en consideración lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades conferidas mediante leyes, reglamentos y órdenes administrativas vigentes, el Gerente Interino del Centro Expreso de Trámite de esta Administración de Reglamentos y Permisos **APRUEBA** el plano de desarrollo preliminar alterno sometido para el Caso Número 06DX2-CET00-02073, según descrito, y **AUTORIZA** la preparación de los planos de construcción para las obras de urbanización en la forma requerida en esta resolución y conforme al plano aprobado. Esta aprobación no altera la vigencia de este proyecto.




El presente caso ha sido autorizado de conformidad a lo establecido por una consulta de ubicación autorizada por la Junta de Planificación de Puerto Rico por lo que la revisión de la presente resolución se limitará exclusivamente a actuaciones discrecionales de esta Administración de Reglamentos y Permisos.

Esta determinación es revisable ante el Tribunal de Circuitos de Apelaciones, pero la parte podrá radicar una moción de reconsideración ante el Centro de Servicios correspondiente de la Administración de Reglamentos y Permisos.

La parte adversamente afectada por una resolución u orden parcial o final, podrá, dentro del término de **VEINTE (20) DÍAS** desde la fecha de archivo en autos de su notificación, presentar una moción de reconsideración ante la Secretaría del Centro de Servicios correspondiente que emitió la decisión. El Centro, dentro de los **QUINCE (15) DÍAS** de haberse presentado dicha moción, deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los **QUINCE (15) DÍAS**, el término de **TREINTA (30) DÍAS** para solicitar revisión ante el Tribunal de Circuitos de Apelaciones comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha decisión o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término para solicitar revisión ante el Tribunal empezará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la resolución del Centro resolviendo definitivamente la moción; cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los **NOVENTA (90) DÍAS** siguientes a la radicación de la moción. Si la agencia dejare de tomar alguna acción con relación a la moción de reconsideración dentro de los **NOVENTA (90) DÍAS** de haber sido radicada, el Centro perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la revisión judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de **NOVENTA (90) DÍAS**, salvo que el Centro, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver, por un periodo que no excederá de **TREINTA (30) DÍAS**.

La moción de reconsideración no será jurisdiccional para poder solicitar la revisión judicial.

La presentación de un recurso de revisión administrativa no paralizará la determinación de la agencia hasta tanto se expida el auto de revisión o cuando el tribunal con jurisdicción determine otra cosa.


ING. CARLOS J. QUINONES GONZÁLEZ
Gerente del Centro Expreso de Trámites

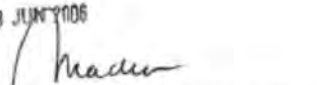
NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación:
Ing. José A. Meléndez Santana, Urb. San Francisco, 117 Ave. De Diego, San Juan, PR 00927; PO Box 00928-0868; Municipio de Caguas, PO Box 907, Caguas, PR 00726-0907; Municipio de San Juan, PO Box 9024100, San Juan, PR 00902-4100.

CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente Resolución, bajo mi firma y el sello oficial de esta Administración, a todas las partes mencionadas en el Notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico hoy

28 JUN 2006


ARPE
Administración de Reglamentos y Permisos


CARMEN L. MALDONADO CORA
SUBSECRETARIA