

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE CAGUAS
OFICINA DE PERMISOS
CONTRATO DE SERVICIOS PROFESIONALES

2021-003174
Camp.
MAY 18 2021

-----**COMPARECEN**-----

-----**DE LA PRIMERA PARTE: EL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE CAGUAS**, representado en este acto por la licenciada Mónica Vega Conde, mayor de edad, soltera, Asesora Ejecutiva del Alcalde y vecina de Caguas, en adelante designado: **“EL MUNICIPIO”**.-----

-----**DE LA SEGUNDA PARTE: DE LA SEGUNDA PARTE: UNIVERSAL PROPERTIES REALTY GOVERNMENT SERVICES, LLC.**, una corporación debidamente organizada que hace negocios bajo las leyes de Puerto Rico, Registro Número 405137, con Licencia de Empresa de Bienes Raíces E-300, representada en este acto por su Director de la División Legal, **ABRAHAM FREYRE MEDINA**, mayor de edad, soltero, abogado y vecino de San Juan, Puerto Rico, en adelante **“EL CONTRATADO”**.-----

-----Las partes aseguran tener la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato, por lo que libre y voluntariamente.-----

-----**EXPONEN**-----

-----**PRIMERO: “EL MUNICIPIO”** desea contratar los servicios de **“EL CONTRATADO”** a base de la facultad conferida en el Artículo 1.008 inciso (n) y el artículo 1.018 inciso (r), del Código Municipal de Puerto Rico, Ley Núm. 107 del 14 de agosto de 2020, según enmendado.-----

-----**SEGUNDO: “EL CONTRATADO”** cuenta con la preparación académica y la experiencia necesaria para llevar a cabo los servicios que se le otorgan en el presente contrato bajo las siguientes.-----

-----**CLÁUSULAS Y CONDICIONES**-----

-----**PRIMERO: “EL CONTRATADO”** brindará servicios profesionales al programa para la erradicación de estorbos públicos en la jurisdicción territorial del Municipio Autónomo de Caguas profesionales con el propósito de apoyar y generar acciones para la potenciación de la administración de éste, conforme a lo establecido en la propuesta presentada, la cual incluye y se hace formar parte integral del presente contrato.-----

-----**SEGUNDO:** Por lo antes expuesto, entre los servicios que **“EL CONTRATADO”** ofrecerá a **“EL MUNICIPIO”** se encuentran las siguientes tareas:-----

- I. Establecer un plan individualizado para la atención de los estorbos públicos identificados que afectan la ciudad, con el propósito de asistir al MUNICIPIO en la erradicación de las propiedades clasificadas como tal, suprimiendo un problema de salud, seguridad, mientras se promueve el desarrollo económico en la ciudad de conformidad con la legislación aplicable. El referido plan deberá promover la utilización metódica de los recursos establecidos en ley para la imposición de multas y el recobro de

los gastos de corrección a favor del Municipio. Lo anterior, cimentado en una perspectiva de desarrollo económico, basado en el ejercicio de costo efectividad económica y social, mientras se logran generar ingresos municipales de manera incidental y se fomenta la atracción de nuevo capital.

Para poder descargar lo anterior, se realizarán los siguientes servicios:

1. Atender los referidos sobre querellas de estorbos públicos que la ciudadanía realice en la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Caguas. -----
2. Recopilar la información básica necesaria, de manera que se pueda crear un expediente con los requisitos necesarios para la etapa de inspección de campo.-----
3. Realizar las inspecciones de campo correspondiente para documentar y completar el expediente con información física, conforme a las exigencias legales y reglamentarias para una declaración formal de Estorbo Público mediante resolución. -----
4. Analizar la información recopilada y redactará la Resolución de Estorbo Público en los casos que sea meritorio. Esta deberá ser firmada por el funcionario público correspondiente.-----
5. Firmada la Resolución sobre Declaración de Estorbo Público, se tramitará la notificación del mismo a la parte afectada, según las leyes y reglamentos al efecto. -----
6. Efectuar toda la tramitación reglamentaria y legal, proveer la pericia legal y técnica para lograr prevalecer en la emitida Resolución de Estorbo Público. -----
7. Analizar y determinar la alternativa más viable y costo efectiva para la corrección definitiva del Estorbo Público. -----
8. Gerenciar el trámite de la toma de medidas correctivas, el recobro de la corrección y emitir la multa requerida. -----
9. Notificar y cumplir de manera estricta con el proceso de cobro de dinero, multa, de manera que los mismos sean cobrados o en su alternativa puedan ser gravados en el registro de la propiedad. -----
10. Gravadas las multas, se comenzará un proceso de cobro de dinero, tomando en consideración cualquier otra deuda que pueda existir a favor del Municipio. -----
11. Previa autorización del Municipio Autónomo de Caguas se procederá en un proceso judicial de cobro de dinero y ejecución de hipoteca. -----



II. REVOCACIÓN DE USUFRUCTOS: -----

En los casos en que la propiedad objeto de investigación por Estorbo Público esté construida sobre un terreno Municipal se procederá con la acción de revocación de usufructo dispuesta por ley, concurrentemente con la Declaración de Estorbo Público. -----

1. EL CONTRATADO ofrecerá la representación legal y el experto técnico en la Vista de Revocación de Usufructo. -----
2. EL CONTRATADO deberá presentar la Resolución de Revocación del Usufructo en el Registro de la Propiedad. -----

III. CONSULTAS DE TRANSACCIÓN: -----

En caso en que existan lotes propiedad del Municipio vacantes o solares a cuyo usufructo se les ha revocado y los mismos no estén segregados, se preparan los documentos para solicitar una Consulta de Transacción a la Junta de Planificación para que se autorice la segregación y la venta del solar. Estos servicios incluyen:-----

- a. Mensura del lote por un agrimensor profesional con licencia para ejercer la profesión de conformidad con los requisitos de ley. -----
- b. Redacción del proyecto para tramitar la autorización de la Legislatura Municipal. -----
- c. Preparar pliego para solicitar la Consulta de Transacción. -----
- d. Presentar la solicitud de Consulta de Transacción a la Junta de Planificación. -----
- e. Tramitar la solicitud de Inscripción de la segregación mediante trámite de certificación en el Registro de la Propiedad. -----

IV. PROCESO DE CORRECCIÓN:-----

Una vez los titulares de la propiedad sean debidamente notificados de la potencial Declaración de Estorbo Público de su propiedad y las medidas correctivas solicitadas, se concederá el período establecido en ley para que corrijan las deficiencias notificadas. Expirado el término concedido y de no haber cumplido con las medidas de corrección, se procederá a realizar las siguientes gestiones: -----

1. Contratar una entidad autorizada, con la capacidad, equipo, recursos humanos y que se encuentre debidamente asegurada para realizar las correcciones relacionadas a cada caso en particular. -----
2. Enviar a la entidad contratada información sobre la ubicación exacta del estorbo, fotos y las medidas de corrección exigidas para suprimir las condiciones generadas a cada caso en particular.-----

AFW



3. Consumada la corrección, se inspeccionará la propiedad para confirmar y documentar que la corrección efectiva, suprimiendo las condiciones generadas por el estorbo en la comunidad. -----
4. En los casos que las correcciones requieran demolición o una inversión mayor a \$1,000.00, se consultará y obtendrá autorización previa por escrito por parte del Municipio, estableciendo acuerdos por escrito específicos para cada caso en particular. -----

V. EXPROPIACIÓN FORSOZA: -----

En los casos en que el dueño no tenga interés o que no comparezca y expirados los términos correspondientes, el CONTRATADO procederá a generar a nombre del Municipio la acción de expropiación forzosa, ya sea para brindar la titularidad a el Municipio o para beneficio de un tercero según las disposiciones del Código Municipal Vigente y las Ordenanzas vigentes. Para realizar esta gestión el CONTRATADO procederá con las siguientes gestiones: -----

1. Valoración de la propiedad-----
2. Mensura de la propiedad-----
3. Investigación registral-----
4. Formalización de un contrato en los casos que la expropiación se realice para beneficio de un tercero interesado en la propiedad. En el contrato realizado El CONTRATADO y el tercero interesado deberán establecer los honorarios, costas y gastos a ser sufragados por el tercero. En estas instancias será el tercero el que cubra todos los gastos y no se procederá a facturar esas acciones al MUNICIPIO. -----
5. El dinero requerido a los terceros para comenzar un trámite de expropiación en su beneficio se depositará en la cuenta que el MUNICIPIO asigne a esos fines. -----
6. Redactar el proyecto para solicitar la autorización a Legislatura Municipal. -----
7. Radicación en Tribunal de petición de expropiación. -----
8. Trámites legales correspondientes en el tribunal. -----
9. Inscripción de dominio a favor del Municipio. -----
10. En caso de adquisición de terceros, gestionar y tramitar la transferencia de dominio a favor del tercero. -----

AFM

MJM

-----**TERCERO: VIGENCIA:** Este contrato tendrá vigencia de cuatro (4) años, los cuales comenzarán el 20 de mayo de 2021 hasta el 20 de mayo de 2025. -----

-----**CUARTO: “EL CONTRATADO”** cubrirá todos los gastos relacionados a los servicios, trámites y costos operacionales establecidos anteriormente - conforme a las **“LEYES APLICABLES”** y a **“LA ORDENANZA”**. -----

-----**QUINTO: “EL CONTRATADO”** releva totalmente a **“EL MUNICIPIO”** de cualquier gasto o inversión que sea necesaria para llevar a cabo las labores antes expuestas en cumplimiento con los objetivos del presente contrato. Sin embargo, **“EL MUNICIPIO”** no queda relevado de hacer todo lo posible dentro de su poder y responsabilidades limitadas para asistir a **“EL CONTRATADO”** en el cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente contrato. Queda acordado por las Partes que el alcance de los trabajos y servicios a prestarse por **“EL CONTRATADO”** serán presentados de forma simple y discutidos por este previamente con el representante designado de **“EL MUNICIPIO”**, antes de ejecutar cualquier gestión afirmativa ya sea de comunicación escrita o publicación de prensa, dirigida a la propiedad o estructura o persona con interés en tal propiedad.

-----**SEXTO:** Toda factura que presente el Contratado – si alguna – tendrá que incluir la siguiente certificación: “Bajo pena de nulidad absoluta certifico que ningún servidor del Municipio es parte o tiene interés en las ganancias o beneficios producto del contrato objeto de esta factura y de ser parte o tener interés en las ganancias o beneficios producto del contrato, ha mediado una dispensa previa. La única consideración para suministrar los servicios objeto del contrato ha sido lo acordado con el representante autorizado de **“EL MUNICIPIO”**”. -----

-----**SEPTIMO: CONFLICTO DE INTERESES:** -----

-----A. **“EL CONTRATADO”** certifica que ningún(a) servidor(a) público(a) de **“EL MUNICIPIO”** tiene interés pecuniario en este contrato, compra o transacción, comercial y tampoco ha tenido en los últimos (4) cuatro años directa o indirectamente interés pecuniario en este negocio.-----

-----B. **“EL CONTRATADO”** certifica que ningún(a) servidor (a) público(a) le solicitó o acepto directa o indirectamente, para él (ella), para algún miembro de su unidad familiar o para cualquier persona, regalos, gratificaciones, favores, servicios, donativos, préstamos o cualquier otra cosa de valor monetario.-----

-----C. **“EL CONTRATADO”** certifica que ningún(a) servidor(a) público(a) le solicitó o acepto bien alguno de valor económico, vinculado a esta transacción, de persona alguna de su entidad como pago por realizar los deberes y responsabilidades de su empleo.-----

-----D. **“EL CONTRATADO”** certifica que ningún(a) servidor(a) público(a) le solicitó, directa o indirectamente, para el (ella), para algún miembro de su unidad familiar, ni para cualquier otra persona, negocio o entidad, bien alguno de valor económico, incluyendo regalos, préstamos, promesas, favores o servicios a cambio de que la actuación de dicho servidor(a) público(a) esté influenciada a favor de **“EL CONTRATADO”** o su entidad.-----

-----E. “**EL CONTRATADO**” no mantiene ni entrará en relaciones contractuales o llevará a cabo actos que configuren un conflicto de interés con “**EL MUNICIPIO**” o con la política pública de éste.-----

-----**DÉCIMO:** “**EL CONTRATADO**” certifica que no tiene pleitos ni litigios pendientes contra “**EL MUNICIPIO**”.-----

-----**UNDÉCIMO: CLÁUSULAS DE CANCELACIÓN**-----

----“**EL MUNICIPIO**” a su entera discreción y por cualquier motivo, podrá dar por terminado el Contrato mediante notificación escrita al **CONTRATADO** con treinta (30) días de antelación a la fecha determinación.-----

----No obstante lo anterior, el requisito de notificación previa no será de aplicación y se podrá cancelar el Contrato con efecto inmediato cuando: 1) **EL CONTRATADO** o cualquiera de sus accionistas, socios u oficiales principales resulte convicto o se declare culpable por cualquier delito contra el erario, la fe y la función pública; contra el ejercicio gubernamental; o que involucre fondos o propiedad pública, en el ámbito federal o estatal; o 2) **EL CONTRATADO** incurra en incumplimiento, negligencia o abandono de deberes o conducta impropia relacionada con el presente contrato o, si a juicio único del **MUNICIPIO** la calidad o el progreso de los servicios prestados por **EL CONTRATADO** son insatisfactorias: o 3) cuando **EL MUNICIPIO** entienda que existe una situación fiscal extraordinaria que amerite un recorte inmediato de gastos.-----

----**DUODÉCIMO:** “**EL CONTRATADO**” que al momento de suscribir este contrato ha rendido sus planillas de contribución sobre ingresos y Patente Municipal durante los cinco (5) años previos y el año corriente a este contrato y que no tiene deudas por tales conceptos, por contribución sobre la propiedad mueble/inmueble, o por cualquier otro tipo de contribución, arbitrio o licencia con el Estado Libre Asociado de Puerto Rico o con algún Municipio, o se encuentra acogido a un plan de pago en cuyos términos y condiciones está cumpliendo. Se reconoce que ésta es una condición esencial del presente contrato, y de no ser correcta en todo o en parte esta certificación, esto será causa suficiente para que “**EL MUNICIPIO**” pueda dejar sin efecto el contrato y “**EL CONTRATADO**” tenga que reintegrar a “**EL MUNICIPIO**” toda suma de dinero recibida bajo este contrato.-----

----Se hacen formar parte de este contrato los siguientes documentos:-----

- a) Certificación de Radicación de Planillas de Contribución sobre Ingresos para los cinco (5) años contributivos previos y el año corriente, del Departamento de Hacienda (Modelo SC 6088).-----
- b) Certificación de Planillas del Impuesto sobre Ventas y Uso – IVU (Modelo SC 2942).-----
- c) Certificación de Deuda (Modelo SC 6096) del Departamento de Hacienda.
- d) Certificación Negativa o de Deuda de Radicación de Planillas de Contribución sobre la Propiedad para los últimos cinco (5) períodos contributivos (CRIM).-----

- e) Certificación Negativa o Deuda por todos conceptos (Propiedad Mueble e Inmueble).-----
- f) Certificación Negativa de deuda por concepto de Seguro Social Choferil del Departamento del Trabajo y Recursos Humanos.-----
- g) Certificación de Registro como Patrono y Certificación Negativa o Deuda por Concepto de Seguro por Desempleo y por Incapacidad.-----
- h) Certificación de Cumplimiento de la Administración de Sustento a Menores (ASUME).-----
- i) Copia de Patente o Recibo de pago (Caguas).-----
- j) Permiso de Uso.-----
- k) Copia del Certificado de Registro de Comerciantes (Modelo SC 2918).-----
- l) Declaración Jurada de la Ley Número 2 del 4 de enero de 2018, Código Anticorrupción para un Nuevo Puerto Rico.-----
- m) Carta de Relevamiento de la Retención en el Origen sobre Pagos por Servicios Prestados (si aplica).-----
- n) Resolución Corporativa Autorizando firmar el contrato y todos los documentos relacionados.-----
- o) Resolución de Cumplimiento Good Standing del Departamento de Estado.
- p) Certificación de Incorporación del Departamento de Estado.-----
- q) Propuesta de Servicios Profesionales-----

----**DÉCIMO TERCERO:** “EL CONTRATADO” certifica que está cumpliendo con las disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración para el Sustento de Menores, Ley 5-1986, según enmendada, y de la Ley para el Fortalecimiento del Apoyo Familiar y Sustento de Personas de Edad Avanzada, Ley 168-2000, según enmendada, en específico certifica no está obligado a satisfacer una pensión alimentaria; o que de tenerla está al día o tiene un plan de pago para la misma; y que como patrono está cumpliendo con las órdenes de retención.-----

----**DÉCIMO CUARTO:** La relación contractual establecida por el presente contrato es una de contratista independiente por lo que, “EL CONTRATADO” no adquiere derecho alguno a acumular o liquidar licencias por concepto de vacaciones o enfermedad ni ningún otro derecho reservado a los funcionarios y empleados públicos de “EL MUNICIPIO”.-----

----**DÉCIMO QUINTO:** “EL CONTRATADO” certifica que no ha sido convicto de ninguno de los delitos dispuestos en la Sección 6.8 inciso 3 de la Ley 8 del 4 de febrero de 2017, en la jurisdicción estatal o federal. Además, reconoce el deber continuo de informar al Municipio sobre este particular y se compromete a notificar

inmediatamente a **"EL MUNICIPIO"** en caso de resultar convicto por alguno de los dichos delitos.-----

----**DÉCIMO SÉXTO:** Las partes acuerdan que las cláusulas y condiciones de este contrato son independientes y separadas entre sí y que la nulidad de una o más cláusulas no afecta la validez de las demás, las cuales se reputaran vigentes. -----

----**DÉCIMO SEPTIMO:** **"EL CONTRATADO"** aceptan que conoce las normas de ética de su profesión y asume la responsabilidad de sus acciones. -----

----**DÉCIMO OCTAVO:** **"EL CONTRATADO"** de servicios y solicitantes de incentivos o solicitante se compromete, por este medio, a regirse por las disposiciones establecidas en el Código de Ética para Contratistas, Proveedores de Servicios y Solicitantes de Incentivos Económicos del Gobierno de Puerto Rico, Título III de la Ley Número 2 del 4 enero de 2018.-----

----**DÉCIMO NOVENO:** Ninguna prestación o contraprestación objeto de este contrato podrá exigirse hasta tanto el mismo se haya presentado para registro en la Oficina del Contralor a tenor con lo dispuesto en la Ley Número 18 del 30 de octubre de 1975, según enmendada.-----

----**VIGÉSIMO:** **"EL CONTRATADO"** certifica mediante este documento el cumplimiento con la Ley Número 1 del 3 de enero de 2012, según enmendada, conocida con Ley de Ética Gubernamental de Puerto Rico de 2011, por lo que ningún funcionario o empleado del Municipio Autónomo de Caguas o algún miembro de su unidad familiar tiene directa o indirectamente interés en las ganancias o beneficios de este contrato. -----

----**VIGÉSIMO PRIMERO:** **"EL CONTRATADO"** establece que, de tener con otros municipios o dependencias del gobierno, estos no serán incompatibles con el contrato formalizado con **"EL MUNICIPIO"**. -----

----**VIGÉSIMO SEGUNDO:** **"EL CONTRATADO"** certifica que no recibe pago o compensación alguna por servicios regulares prestado bajo nombramiento a otra entidad pública excepto los autorizados por ley. Además, se compromete a no representar ni a prestar servicios a parte alguna adversa a los intereses de **"EL MUNICIPIO"** mientras dure este contrato.-----

----**VIGÉSIMO TERCERO:** Todos los materiales, documentos, informes, minutas de reuniones, datos e información que resulten de los estudios y gestiones de **"EL CONTRATADO"** serán de la exclusiva propiedad de **"EL MUNICIPIO"**. **"EL CONTRATADO"** reconoce la naturaleza de la confidencialidad de la información producto de este contrato, por lo que no podrá ofrecer información alguna sobre las gestiones relacionadas con este artículo. -----

- a) **"EL CONTRATADO"** certifica que entiende que toda información recopilada producto de su trabajo, durante el término del acuerdo, así como información de facturación, es propiedad de **"EL MUNICIPIO"** y de índole confidencial, por tal razón se prohíbe la reproducción total o parcial, divulgación y/o distribución por cualquier medio ya sea oral, escrita o de manera electrónica a cualquier persona, firma u organización y/o terceras

AFM
my

personas, sin autorización previa de "EL MUNICIPIO". Toda información producto de su trabajo es confidencial. La violación de esta cláusula de Confidencialidad dará lugar a la terminación inmediata del contrato sin que con esto se entienda renunciando el derecho de "EL MUNICIPIO" de ejercer acción legal correspondiente.-----

- b) "EL CONTRATADO" se obliga a no ejercer ningún tipo de discrimen contra persona o entidad por motivo de raza, color, sexo, religión, condición económica o afiliación política, edad, condición u origen social, origen nacional, impedimento, condición médica, estado civil, condición de veterano o cualquier otra forma de discrimen que surja por disposición de ley, reglamento o de la Constitución de Estados Unidos o Puerto Rico. -----
- c) "AMBAS PARTES" certifican que mantienen una política escrita en torno al hostigamiento sexual en el empleo y mantienen informado a sus empleados sobre ella. Dicha política contiene una notificación a los efectos de que el hostigamiento sexual en el empleo no será tolerado, así como el procedimiento para encausar querellas.-----
- d) "EL CONTRATADO" cumplirá con todas las leyes, normas y reglamentos federales, estatales y municipales aplicables a este contrato o a la ejecución y cumplimiento del mismo.-----
- e) "EL CONTRATADO" no podrá subcontratar, ceder o de cualquier forma traspasar los derechos y obligaciones especificados en este contrato, sin debida autorización expresa y escrita de un funcionario autorizado por "EL MUNICIPIO". En caso de que se incumpla con esta disposición contractual, "EL MUNICIPIO" podrá resolver el contrato no siendo necesaria la mencionada notificación.-----
- f) "EL CONTRATADO" certifica que no es pariente del Alcalde de "EL MUNICIPIO" de Caguas, del Presidente o el Secretario de la Legislatura Municipal, ni de ningún funcionario nombrado por el Alcalde que haya requerido de la Legislatura Municipal; al igual que de ningún director o jefe de división, oficina, programa o proyecto de "EL MUNICIPIO" o de cualquier sociedad o consorcio, Corporación Municipal creada en virtud del Artículo 17.001 de la Ley 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la Ley de los Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o cualquier entidad jurídica que le someta al Alcalde o al Presidente de la Legislatura Municipal o de algún director o funcionario de división, lo notificó a la Unidad Administrativa o Departamento que contrata los servicios profesionales para que solicite a la Oficina de Administración de Recursos Humanos y Personal la otorgación de una certificación dispensa correspondiente previo a la formalización del contrato o acuerdo. En el caso que se incumpla con esta disposición contractual, "EL MUNICIPIO" podrá resolver el contrato no siendo necesaria la mencionada notificación previa.-----
- g) "EL CONTRATADO" releva a "EL MUNICIPIO" de cualquier responsabilidad de carácter civil, penal o administrativo y/o releva también en cuanto a cualquier reclamación que terceras personas pudieran hacer,

ATM
my

incluyendo agentes, representantes, empleados u oficiales de las propias partes por cualquier daño que pudieran ocasionar o sufrir con motivo del incumplimiento por "EL CONTRATADO" de cualquiera de las cláusulas del presente contrato.-----

- h) Corporación Extranjera: En el caso que "EL CONTRATADO" sea una Corporación Extranjera, esta entiende y reconoce que la interpretación del contrato se regirá por las disposiciones de las leyes de Puerto Rico y ésta se somete a la jurisdicción de los foros judiciales locales. Además, deberá proveer una certificación del Departamento de Estado donde se certifique que la Corporación está autorizada a hacer negocios en Puerto Rico y el Certificado de Cumplimiento "GOOD STANDING".-----
- i) Sociedad o Sociedad Especial: Cuando "EL CONTRATADO" sea una Sociedad se requerirá que cada uno de los socios presente las Certificaciones a que hace referencia la cláusula Conforme a la Legislación y las normas que rigen contratación municipal.-----
- j) Los comparecientes toman conocimiento de que no se prestará servicio alguno, ni comenzará la efectividad del contrato hasta tanto no se haya firmado por ambas partes y registrado en la Oficina del Contralor. De la misma forma no se continuará dando servicios ni continuará la efectividad del contrato a partir de su fecha de vencimiento. No se pagará emolumento alguno en violación a esta cláusula ya que cualquier funcionario que solicite y acepte servicios de "EL CONTRATADO" en violación a esta disposición lo está haciendo sin autoridad legal alguna.-----

AFM
M
----**VIGÉSIMO CUARTO: CLÁUSULAS Y CONDICIONES ADICIONALES**

- A) Lo aquí acordado no limita la facultad de "EL CONTRATADO" de ejercer libremente su profesión ni de llevar a cabo negocios lícitos como cualquier hombre o mujer de negocios.-----
- B) Si "EL CONTRATADO" brinda servicios legales, éste entiende y certifica que no deberá asumir la representación legal de otros clientes cuyos intereses con "EL MUNICIPIO".-----
- C) De surgir algún conflicto de interés durante la vigencia del contrato, "EL CONTRATADO" reconoce su obligación de informar inmediatamente del mismo a "EL MUNICIPIO".-----
- D) Queda expresamente convenido que los documentos o información producidos como resultado del contrato, ya sea en forma de estudios, investigaciones, consultas o en cualquier otra forma que se produzca, constituirá en todo momento propiedad de "EL MUNICIPIO" sin que este venga obligado a pagar a "EL CONTRATADO", retribución alguna por esa producción o por derechos sobre la misma.-----
- E) En caso de que "EL CONTRATADO" preste servicios donde se incluyan programas de computadoras, éste certifica que todos los programas que

sean utilizados para la presentación de los servicios aquí contratados tienen sus correspondientes licencias. -----

F) En caso de que **"EL CONTRATADO"** preste servicios relacionados con la salud, este certifica que cumplirá con todas las disposiciones de la ley federal o HIPAA. -----

G) **"EL CONTRATADO"** se compromete y obliga a cumplir con una o más de las siguientes condiciones adicionales: -----

i. En los contratos donde el Departamento u Oficina requiera de la obligación de rendir informes de seguimiento periódicos sobre los trabajos realizados. **"EL CONTRATADO"** se compromete a presentar un informe mensual, o con la frecuencia que le sea requerido, no más tarde del quinto (5) día del mes. El informe deberá contener, sin que se constituya una lista taxativa, lo siguiente; Nombre y dirección del contratista, fecha, número de contrato, informe de progreso que incluya como mínimo tareas completadas, tareas pendiente por realizar y tiempo estimado para completarlas, recomendaciones y relación entre el pago realizado y los informes o trabajos requeridos.-----

ii. **"EL CONTRATADO"** acepta someterse a la jurisdicción del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y sus leyes, reglamentos, ordenanzas y/o cualquier disposición que sea de aplicabilidad al negocio jurídico que se formaliza mediante el presente contrato. Esta aceptación es una que se hace libre y voluntariamente entiendo que, para todos los fines legales, **"EL CONTRATADO"** ha renunciado a su derecho de utilizar cualquier otro foro que no sean los tribunales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.-----

iii. Salvo Pacto contrario **"EL MUNICIPIO"** no viene obligado al reembolso de ningún tipo de gastos que sean incurridos por la ejecución del contrato. -----

H) **"EL CONTRATADO"** certifica que, con la firma del contrato, que no entrará en relaciones contractuales o llevará a cabo actos que configuren un conflicto de intereses en contra del **"EL MUNICIPIO"**. De surgir algún conflicto de intereses durante la vigencia del contrato, **"EL CONTRATADO"** reconoce su obligación de informar inmediatamente del mismo a **"EL MUNICIPIO"**. -----

I) En todo contrato de Servicios Profesionales que conlleven tareas que deban completarse en tiempo determinado y en contratos de ejecución de obras:-----

i. En aquellos casos que **"EL CONTRATADO"** pudiera anticipar una dilación en el cumplimiento de sus servicios, deberá informar por escrito a **"EL MUNICIPIO"** de las causas justificadas que motivan dicha dilación y cuanto es el tiempo que entiende tomara completar sus servicios. **"EL**

ATM
[Handwritten signature]

MUNICIPIO” aprobará o no el tiempo de duración de dicha interrupción o extensión.-----

- ii. No obstante, lo anterior, **“EL CONTRATADO”** entiende y reconoce que toda enmienda u orden de cambio deberá estar debidamente documentada y justificada. **“EL CONTRATADO”** será responsable de proveer toda la información pertinente y necesaria para documentar el expediente. -----

-----**VIGÉSIMO QUINTO:** Los títulos o encabezados de las cláusulas o párrafos en este contrato son exclusivamente para conveniencia de las partes y no deberán ser utilizados para explicar, modificar, simplificar o ayudar en la interpretación de los expuesto en este contrato.-----


-----**ACEPTACIÓN**-----


-----Tal es el contrato acordado por las partes y en virtud de ello proceden a firmar el mismo e iniciado al margen de las páginas que lo componen.-----

-----En Caguas, Puerto Rico hoy 17 de mayo de 2021.-----


“EL MUNICIPIO”

“EL CONTRATADO”


Mónica Vega Conde
SSP
Asesora Ejecutiva
PO Box 907
Caguas, Puerto Rico 00726
787-653-8833

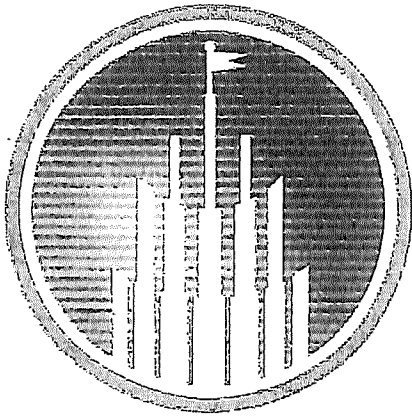

Abraham Freyre Medina
SSP
Director División Legal
Universal Properties Government Services LLC
PO Box 51847
Toa Baja, Puerto Rico 00950-1847

RECOMENDADO POR:


Ing. Jaime A. Plaza Velázquez
Director
Oficina de Permisos

PROPUESTA

Servicio de Manejo y Disposición de Estorbos Públicos



Universal Properties

Realty Government Services, LLC

Public Nuisance Division

Preparado exclusivamente para:

Honorable William Miranda Torres; Alcalde
Municipio Autónomo de Caguas, Puerto Rico.

Preparado por:

**UNIVERSAL PROPERTIES REALTY GOV SERV L.E. LIC E-300
& UNIVERSAL AUCTION**

Tel: 787-377-7777 / 787-963-0132
Fax: 787-261-2099 / 787-333-0161
AREYES@ESTORBOSPUBLICOS.COM
WWW.ESTORBOSPUBLICOS.COM
WWW.ESTORBOSPUBLICOS.ORG

Prepared on
JAN 24, 2021

Índice

Honorable William Miranda Torres; Alcalde	0
Municipio Autónomo de Caguas, Puerto Rico.	0
1. Introducción	2
1.1 Preámbulo.....	2
1.2 Historial Empresarial	2
2. Análisis Económicos	3
2.1 Costo inicial para el Municipio en el proceso	3
2.2 Inversión necesaria	3
3. Proyección de Ingresos.....	4
4. Certificados & Reputación	5
4.1 Requisitos obtenidos mediante certificaciones.	5
4.2 BPO – Tiempo, Costo y Estrategia	5
5. Servicios Ofrecidos al Municipio	6
5.1 Objetivo Principal.....	6
5.2 Desglose de tareas propuestas bajo las Leyes aplicables y Servicio Público Privados (L.E.P.)	6
MANUAL DE PROCESOS.....	6
5.3 Servicios a Entregar.....	6
6. Plan de Implementación.....	7
6.1 Metodología.....	7
7. GARANTIAS	8
7.1 Universal Properties Realty Government Services LLC	8
7.2 Ventajas y Competencias	8
8. RESIDENTES, DETRIMENTO Y ESCOMBROS	10
8.1 Ejecución de fondos PPDR.....	10
8.2 Remoción de Detrimento y Escombros.....	10
8.3 Manejo de propiedades.....	11
8.4 Gestión de Títulos y servicios adicionales	11
8.5 Gestión de Expropiación Forzosa	11
8.6 Gestión Adicional.....	11
9. MOVIMIENTO DE ACTIVOS (Propiedades Inmuebles)	12
9.1 Municipio Vende a U.P.R.G.S. y/o Inversionistas mediante U.P.R.G.S.	12
9.2 Terrenos Usufructo	12
10. Proceso Legal Administrativo (Compendio Limitado)	13
Nota por Andrés R. Reyes	16
Appendix B – I.V.U.....	17
Appendix C – Seguro de Errores u Omisiones x 2 Millones.....	18
Appendix D – Seguro de Responsabilidad General	19
Appendix E – Certificaciones Importantes	20
Appendix F – Resume y Recomendaciones.....	23
Appendix G – Software (Plataforma)	26

1. Introducción

1.1 Preámbulo

La condición económica de Puerto Rico que sufre una recesión desde el año 2004, ha impactado negativamente los ingresos de los municipios y la calidad de vida de sus residentes. Una de las áreas más afectadas son las propiedades inmuebles públicas. Por primera vez en la historia del Puerto Rico moderno el valor de las propiedades comerciales y residenciales han bajado abruptamente, creando un problema con unidades vacantes, deterioro urbano, problemas de salud y depreciación.

Los grandes problemas llaman a la búsqueda de soluciones nuevas e innovadoras, por tal razón hemos creado un modelo de negocio para ayudar a los municipios y residentes tanto en los aspectos monetarios como en la calidad de vida y el entorno urbano; Consideramos que es una alternativa especial y única para los municipios por lo que agradecemos la oportunidad de presentar dicha propuesta ante ustedes.

1.2 Historial Empresarial

UNIVERSAL PROPERTIES REAL ESTATE INC (E-129), UNIVERSAL PROPERTIES REALTY (15380), UNIVERSAL AUCTION y/o UNIVERSAL PROPERTIES REALTY GOVERNMENT SERVICES LLC, es una empresa modelo sombrilla, manejada por Andrés Reyes de toda la logística y director, con un récord público íntegro de ética, responsabilidad, eficaz servicio y garantías en lograr las metas propuestas e inclusive, sobrepasar las mismas. Las empresas cuentan con el más alto y capacitado grupo de profesionales, así como una fuerte alianza por más de una década con los agentes más completos que ofrece la industria de Bienes Raíces en Puerto Rico mediante el "Multiple Listing Service" (MLS) de realtor, así como profesionales de diferentes disciplinas.

En el año 1998 Andrés Reyes comenzó en la industria de la Banca Hipotecaria, luego trabajó con préstamos federales de "Small Business Administration" (SBA) de donde posteriormente se lanza como empresario en Bienes Raíces. Universal Properties en su sombrilla de servicios posee 17 clientes corporativos de notas hipotecarias, obtenidos algunos de ellos bajo la ley 22, otros previos a la misma. Ejemplo de esta calidad de trabajo lo son clientes que amparados en la ley 22 se les realiza toda la logística operacional de mercadeo, legal, operacional, valorización, aspectos catastrales y ventas. Dichas empresas operan con éxito en Puerto Rico; secundando una postura profesional de éxito y abonando así al crecimiento y sostenibilidad económica del país. Estas empresas son SELECT PORTFOLIO (Credit Succie) y DAKOTA (Rushmore).

2. Análisis Económicos

2.1 Costo inicial para el Municipio en el proceso

Inversión de (\$ 0.00) al Municipio

El municipio NO invierte dinero, dado que todo el proceso, desde localización, rotulación, recurso humano, software (plataforma GIS), logística, preparación hasta adquisición titular y subasta para venta, Universal Auctions, Unidos por la comunidad, Universal Properties Realty Gov Serv LLC se hace cargo de toda la inversión y sus costos, así como toda responsabilidad legal, tramitando reembolso al cierre de cada transacción, unitaria o englobada.

2.2 Inversión necesaria

Universal Auctions y Universal Properties Realty Government Services LLC, se hace cargo de todos los costos hasta lograr la titularidad de la propiedad y su venta mediante expropiación y/o mediante Hipoteca Legal Tácita. En las expropiaciones, el peticionario y adquiriente voluntario pagara a UPRGS costos envueltos. Cuando el proceso en ley así como la transacción se complete, se procede la venta de la propiedad por parte de nuestra empresa y se recibe un pago por concepto de la propiedad donde se segregarán los gastos incurridos en cada trámite del proceso, así como la comisión que procede de la siguiente forma en Hipoteca Legal Tácita:

Comisión por Propiedad Residencial: \$5,000

Comisión por Propiedad Solar o Finca: \$3,000

Comisión por Propiedad Comercial o Mixta: \$5,000 ó 6% (Lo mayor).

Comisión por Propiedad Industrial: \$5,000 ó 6% (Lo mayor).

En la eventualidad de que el residente aparezca y no se proceda con la venta; se cargará al residente un costo fijo de \$500.00 y los gastos de trámites incurridos por Unidos por la comunidad y/o Universal Properties Realty Government Services LLC. y/o Andrés R. Reyes. La comisión por propiedad si el municipio decide permanecer con alguna unidad; proceden las comisiones arriba descritas, con los términos de pago que se establezcan con el municipio. Si la propiedad tramitada y/o vendida tiene déficit por costo vs valor, Universal Properties Realty Government Services LLC tendera a deducir pre-pactadamente conjunto al municipio, los gastos de esta a satisfacer el valor, tomando en crédito el porcentaje de la ganancia municipal, reconociendo que la intención municipal es la obra pública. Este costo aplica en la Hipoteca legal tacita y/o en la expropiación forzosa, ambas por igual.

3. Proyección de Ingresos

En un cálculo básico cuyo valor estima cerca los \$35,000.00 por unidad, si el municipio efectúa la adquisición incluyendo su costo, post proceso y post-venta, el cálculo propuesto se desglosa de la siguiente forma estimada:

EJEMPLO DE TABLA DE INGRESOS PROYECTADOS POR VENTA DE UNIDADES

Estas tablas son un numero aproximado de propiedades en condición semi-habitable
 Esto presume la compra de las unidades mediante Expropiación vía fondos municipales.

Ganancia Municipal por Multa x Unidad Multada			
UNIDADES	MULTA	GANANCIA MUNICIPAL	COSTO MUNICIPAL
100		\$500,000.00	
200	\$5,000	\$1,000,000.00	\$0
500		\$2,500,000.00	
1000		\$5,000,000.00	

Este cálculo carece de los estimados de gastos en la transacción, además de los estimados de potenciales ingresos por concepto de multas y recargos. Esta tabla toma como numero base, la suma de \$35,000 mas esta suma depende del inventario de propiedades abandonadas y en detrimento existentes, así como la viabilidad y modificación de mercado en cuanto a los valores de las propiedades en detrimento que lleguen al punto de Hipoteca legal tacita, expropiación y/o venta. Esta suma no incluye cálculos de reparación y/o adquisición, sienta la misma una suma bruta y no neta, pero a su vez, estimada, pues las variantes en valor dependen de la demanda y oferta del mercado así como el costo total de cada proceso y sus legajos.

El cálculo está realizado en base CONSERVADORA, asignando el mínimo de valor de mercado, disponiendo de las unidades sin que medie reparaciones significativas "As Is."

4. Certificados & Reputación

4.1 Requisitos obtenidos mediante certificaciones.

UNIVERSAL PROPERTIES R.G.S. & ANDRES REYES, Membresías y Certificados:

- Membrecía certificada por U.S. National 5 STAR FORCE **
- DUNS # 964418581
- NAHREP
- REO Realtor
- Puerto Rico Board of Realtors
- MLS 79
- C.R.E.I. Inc.
- Cámara de Comercio de Puerto Rico
- Professional BBA
- BPO Certificados por la NAR y USA FIVE STAR
- Licencias de Bienes Raíces individuales y corporativas
- Certificado por HUD, Equator, Res.Net, VRM, FDIC & 5-STAR.
- FEDERAL NAID HUD # RYSNDR2826
- Seguro de Errores y Omisiones, Accidentales Generales y Fondo del Seguro del Estado

Requisitos Generales:

- Active Real Estate License in Puerto Rico for all Realty & Auction sales
- DUNS Number 964418581
- Full Coverage E&O Insurance Policy.
- Twice 2 Million Dollars General Liability Insurance Policy. (2 Ins.) (4 Mil)
- Twice 1 Million Dollars General Liability Insurance Policy. (2 Ins.) (2 Mil)
- Registered in Puerto Rico business bureau

4.2 BPO – Tiempo, Costo y Estrategia

- Se propone minimizar el tiempo y los costos mediante la logística operacional del sector privado sobre los trámites de propiedades por adquisición involuntaria, conocido como propiedades reposesadas, siempre a tono con la ley, pero agilizando el proceso y absorbiendo costos.
- El costo será asumido por nuestra empresa.
- La estrategia será agilizar cada trámite, al margen de cada ley pertinente, estatal y federal.
- Agilizar y minimizar considerablemente, el tiempo del proceso de adquisición, preparación y venta.

5. Servicios Ofrecidos al Municipio

5.1 Objetivo Principal

- Aumentar la captación del municipio para beneficiar al pueblo con salubridad y oportunidad residencial, rescatando la salud pública de forma adherida al aumento de las arcas municipales para crear más obras para el mismo pueblo y así aumentar el valor socio-común, la habilidad comercial y la calidad de vida en dicho pueblo, liberando al municipio de posibles conflictos relacionados a la Ley 13 así como accidentes y concurrencias por la actividad, debido a que la responsabilidad legal cae sobre UNIVERSAL PROPERTIES R.G.S., su pericia, experiencia y seguros.

5.2 Desglose de tareas propuestas bajo las Leyes aplicables y Servicio Público Privados (L.E.P.) MANUAL DE PROCESOS.

- En el proceso de ley, se incluyen leyes adicionales, federales y estatales que deben ser atemperadas dado que no conocer la ley no exime de su cumplimiento. En el proceso de trámite por cada estorbo público en general, nuestra entrega al Municipio el MANUAL DE PROCESOS el cual desglosa detalladamente la logística operacional y sus cumplimientos de ley para lograr tramitar las multas, los costos, los gravámenes, la titularidad y la venta de cada estorbo público, a fin de lograr aumentar los líquidos del municipio y desarrollar salubridad social.

5.3 Servicios a Entregar

Universal Properties Realty Government Services LLC:

- Venta al Público General e Inversionistas**
- BPO's y TASACIONES (*Por expertos en propiedades Reposeídas*)
- Reportes descriptivos por propiedad
- Rotulación
- Seguro a favor del Municipio endosando al mismo
- Seguridad y Estabilización de cada propiedad de forma individual.
- Exposición de mercadeo según aprobada
- Servicio de mitigación de conflictos
- Plan de cobro de multas por gravamen
- Plan de Adquisición titular en cada propiedad
- Tracto titular y anejos de mercado (Según exige la ley)
- Rectificación de retos legales en cada propiedad
- Manual de Procesos

6. Plan de Implementación

6.1 Metodología

Cada propiedad poseerá la naturaleza de documentos y gestiones tales como:

- Tasación ** - Creadas por expertos certificados en propiedades reposeídas.
- Mensura
- Estudio de título
- Seguro de título
- Evaluación de zona inundable
- Zonificación
- Resolución de conflictos:
 1. Legales
 2. Catastrales
 3. De mensura y colindancia
 4. De obsolescencia
 5. De usufructo
- Trámite de cobro por violaciones, multas e incidentales.
- Trámite de cobro por gravamen
- Venta en pública subasta bajo Ley # 10 (Si aplica)
- Trámite de resolución de problemas post-subasta. (Si aplica)
- Acuerdo ancilar con banca y cooperativas
- Creación de notas hipotecarias
- Manejo y Cobro de Hipotecas / Rentas

Adicional, será viable y de ser aprobado, tramitar gestión de remodelación en propiedades donde municipio ya es titular, para aumento de viabilidad de uso a posibles residentes y/o vecinos.

Toda la metodología está ordenada en el MANUAL DE PROCESOS interno, a tono con las leyes estatales, federales y jurisprudencias, así como el tracto empresarial. Dicho MANUAL DE PROCESOS será implementado y presentado al alcalde y su equipo de trabajo, una vez firmado el contrato y/o una vez sea requerido.

7. GARANTIAS

7.1 Universal Properties Realty Government Services LLC

- Acceso al público y a todos los Realtor de Puerto Rico a pública subasta a viva voz.
- Trámites garantizados
- Venta rápida y Justa dentro de los términos HUD de E.H.O.
- Personal experto y orientado en cada tópico por materia de este contrato
- Cumplimiento a tono con la ley en cada proceso, tanto estatal como federal
- Servicio que cumplirá lo propuesto y sobrepasará expectativas
- Protección legal sobre el proyecto a favor del cliente (El municipio y su personal) por Errores u Omisiones (E&O) y Responsabilidades Generales (General Liability).
- Proceso Ágil, comprometido y comprobado de Adquisición titular mediante tribunal de Puerto Rico

7.2 Ventajas y Competencias

- Reconocimientos**

Awarded by the Board of Realtor of Puerto Rico

Top Advertiser Award – The Real Estate Book (2007 & 2009)

Top Real Estate company award – Preferred Mortgage (2008 & 2010)

No Claim on Court (2002 until Today) **

*** Five Star Member (USA) FORCE Certified ***

HUD CERTIFIED – NAID. RYSNDR2826

- Experiencia y Estabilidad**

Nuestra fuerza laboral profesional, altamente preparada y experimentada en Bienes y Raíces posee un ético enfoque en logro de objetivo y alcance de metas, promociona los beneficios de resultados efectivos omitiendo variantes o solucionando posibles obstáculos previo a existencia. La prevención de errores es la mejor solución.

La extensa experiencia habilidosa en ventas de propiedades de adquisición involuntaria, así como su manejo y solución de conflictos, nos hace un equipo único y vanguardista a la hora de tramitar dado que el tracto operacional secunda posturas de alto rendimiento al costo más bajo posible.

Nuestro desarrollo incluye un nivel altamente estandarizado en tareas, servicios, protocolos, así como efectos tangibles en los resultados propuestos, promoviendo la viabilidad del cliente a la hora de promover un plan de trabajo, sin perder de vista tratar de exceder expectativas sin asunciones o decisiones no propuestas.

□ **Tecnología**

○ **ÚNICO SOFTWARE DE ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES ESTORBOS PUBLICOS EN P.R.**

Universal Properties Realty Government Services LLC posee un equipo altamente adiestrado en tecnología, así como mercadeo en redes sociales lo cual es considerado por revista TIMES como "La nueva prensa". Es esta postura educada, certificada con educación continua y experimentada una clave de éxito en el mercado de hoy. Las tendencias tecnológicas son enmendadas constantemente y nuestro equipo está capacitado para trabajar como lo hacen hoy día, a la vanguardia tecnológica.

El equipo de Universal Properties Realty Government Services LLC poseen páginas de internet creadas para tramitar servicios a clientes privados que tramitan o requieren servicios de volumen, para un inventario ordenado, tareas reguladas, atemperadas a una agenda transmisible a teléfonos inteligentes, así como crear un orden logístico, clerical y operacional. Entre las páginas de tramite están:

- www.ESTORBOSPUBLICOS.com
- www.EstorbosPublicos.Org
- www.PuertoRicoRus.com
- www.ConsiguetuCasa.com
- www.PRrealty.com
- www.exceleras.com
- www.Res.net

□ **Historial de Logros**

Adicional a circulares recibidas por clientes internos y externos, Universal Auctions, Universal Properties Realty Government Services LLC y Andrés R. Reyes poseen una extrema confianza de parte del mercado de inversiones en Bienes Raíces, por ser una empresa transparente tramitando por más de una década y media con HUD, FANNIE MAE, FREDDIE MAC, FDIC, MGIC, USDA y REVERSE MORTGAGE ente otros. En adición otro rasgo de calidad que presenta compañía como la empresa de mayor solidez, es la base de planes para cada posibilidad y el hecho de no tener demandas en corte o DACO, por ser una empresa transparente a favor de la ley, a la ética y la buena fe, sin obviar el logro de cada negocio propuesto.

8. RESIDENTES, DETRIMENTO Y ESCOMBROS

8.1 Ejecución de fondos PPDR

De ser viable, en las propiedades abandonadas donde los titulares existen y/o respondan al comunicado por Estorbo Publico, proponemos los fondos PPDR como operación y en donde nos hacemos responsables del 10% no reembolsable por FEMA en casos aprobados.

Este proceso incluye, pero no limita a:

- Levantamiento de inventario
- Trámites clericales
- Análisis de propiedad por varios peritos
- Permisos
- Facturación
- Documentos requeridos por FEMA
- Cumplimiento a tono con la ley en cada proceso, tanto estatal como federal
- Protección legal sobre el proyecto a favor del cliente (El municipio y su personal)
- Programa de ayuda al ciudadano, con la cooperación de la parte titular.
- Ejecución una vez aprobada la remoción de escombros y/o demolición

8.2 Remoción de Detrimento y Escombros

- o Universal Properties Realty Government Services LLC tramita los escombros de la siguiente forma posterior a los 60 días de comunicación escrita y mediática no contestada solicitando acción al titular según el CRIM y/o El Registro de la Propiedad de Puerto Rico.
 - o Remoción de detrimento que puede incluir entre y no limitado a:
 - Limpieza de propiedades por unidad
 - Fumigación contra sabandijas
 - Remoción de desperdicios
 - Remoción de Autos
 - Clausura por seguridad
 - Letreros y rotulación pertinente
 - Vacío de pozos sépticos
 - Demoliciones (Sujeto a Acuerdos con el municipio)
 - Levantamiento de tracto del CRIM
 - Levantamiento de tracto legal
 - Actas de edificación
 - Tramite de Usufructos (General)
 - Segregaciones y/o Mensuras
 - Gestión de recopilación de título y/o creación del mismo
 - Alianzas con departamentos de Obras Publicas municipal.
 - ...todo lo relacionado y/o necesario para tramitar remoción de detrimento y/o venta.

8.3 Manejo de propiedades

Esta propuesta incluye los servicios de manejo de propiedades, post título, pre-título e inclusive, propiedades que el municipio planifique y solicite poseer para usos según requerido y/o propuesto. conforme el plan de este, **Universal Properties Realty Government Services LLC** tramitara la administración y manejos de estos por un mínimo del tiempo contractual, renovable de ser viable y necesario, así como requerido. Esto incluye manejo de hipotecas y cobros de estas, así como procesos clericales y/o legales necesarios y/o requeridos.

Este servicio incluye los servicios de manejo de hipotecas, servicios con banca local para el trámite de las mismas según y conforme a las leyes que atemperan este tópico, así como tramite y solicitud de fondos estatales y/o federales a favor del municipio y/o de titulares, en caso de ser solicitado y/o aprobado por el municipio para todo servicio disponible, listo, dispuesto y capaz sobre cada unidad en particular, refiriendo a las propiedades.

8.4 Gestión de Títulos y servicios adicionales

Esta propuesta incluye los servicios propiedades que el municipio planifique y solicite tramitar a favor de personas en uso y/o desuso, así como el municipio mismo, el derecho de título ya sea por usucapión o por otra vía autorizada por ley mediante leyes y/o jurisprudencias aplicables, existentes o a ser creadas. **Universal Properties Realty Government Services LLC** tramitara la administración y toda gestión dentro de lo legalmente, viable y necesario, así como requerido por escrito mediante la comunicación aplicable.

Este servicio no se limita a solares y/o estructuras residenciales, dado que también aplica a estructuras mixtas, comerciales, habitadas o deshabitadas, industriales, privadas y/o públicas, según sea solicitado y/o aprobado por el representante municipal a cargo, según la vía de comunicación que personal de **Universal Properties Realty Government Services LLC** utilice.

8.5 Gestión de Expropiación Forzosa

En cuanto a los casos de propiedades declaradas estorbo público bajo los mecanismos de la ley 31-2012, según enmendada y del "reglamento en el municipio", Y que estén en el inventario de propiedades declaradas como estorbo público, ya que tales propiedades se pueden adquirir por compra venta y/o mediante el procedimiento de expropiación forzosa como un esfuerzo por parte del personal de **Universal Properties Realty Government Services LLC**, y/o participantes interesados. En este proceso, **Universal Properties Realty Government Services LLC** es la entidad que cobrara las comisiones y los costos necesarios según sean presentados en el proceso de aprobación previo a su ejecución y hacer depositados según la ley 10 en la cuenta plica de **Universal Properties Realty Government Services LLC** y/o su delegado, según radicada sobre el tópico de cuentas especiales plica y de donde **Universal Properties Realty Government Services LLC** facturara tipo talonario en el desglose a desembolsar a las partes, los costos de reembolso de gastos, gestión y comisiones. *Poseemos los fondos económicos para este proceso, a un promedio de 1,500 unidades por año por municipio.*

8.6 Gestión Adicional

Toda gestión adicional necesaria por el municipio y/o su representante asignado a este proyecto, será tramitada y facturada según pactada. Estas gestiones se limitan a toda gestión que de forma directa o indirecta trabaje con algún tópico de Bienes Raíces, incluyendo la solicitud y manejo de fondos federales o estatales, mas esto, será por un medio escrito y aprobado por las partes del modo común y simple.

9. MOVIMIENTO DE ACTIVOS (Propiedades Inmuebles)

9.1 Municipio Vende a U.P.R.G.S. y/o Inversionistas mediante U.P.R.G.S.

Entre las viabilidades desarrollables por el municipio ante la venta y/o cesión de bienes, están las siguientes posibilidades y como parte de esta propuesta, Esto incluye, pero no limita a:

- Municipio Vende propiedad(es) a UPRGS
- Municipio Cede la propiedad(es) a UPRGS
- Municipio Vende la propiedad(es) a Vecinos del municipio y/o Residencia Principal mediante U.P.R.G.S.
- Municipio Vende la propiedad(es) a Inversionista(s) mediante U.P.R.G.S.
- Municipio Construye propiedad(es) con UPRGS
- Municipio Remodela propiedad(es) con UPRGS
- Municipio Demuele propiedad(es) con UPRGS
- Municipio desarrolla un acuerdo asociando a UPRGS
- UPRGS adquiere y administra fondos en propiedades según sea requerido y/o aprobado
- UPRGS obtiene diseños 3D propuestos de proyectos para el municipio
- UPRGS crear y manejar notas hipotecarias y/o pagares, financiando activos mediante bancos
- Tramitaciones de dación en Pago a favor del municipio por conceptos

Todo bajo la premisa de disponer de los Estorbos Públicos, mediante cada logística.

9.2 Terrenos Usufructo

Universal Properties Realty Government Services LLC tramitara los servicios de E.P. en todos los usufructos de la forma presente y según requerido.

- **Tramites de usufructos pueden incluir entre y no limitado a:**
 - Limpieza de propiedades por unidad
 - Fumigación contra sabandijas
 - Remoción de desperdicios
 - Remoción de Autos
 - Clausura por seguridad
 - Letreros y rotulación pertinente
 - Vacío de pozos sépticos
 - Demoliciones
 - Levantamiento de tracto del CRIM
 - Levantamiento de tracto legal
 - Actas de edificación
 - Segregaciones
 - Mensuras
 - Cualquier gestión legal requerida para re-crear el titulo de no estar presente

10. Proceso Legal Administrativo (Compendio Limitado)

10.1 PROCESO DE DECLARACION DE ESTORBO PÚBLICO

El procedimiento que se detalla a continuación podrá variar dependiendo de las Ordenanzas Municipales y Reglamentos Municipales que sean de aplicación.

MANUEL DE PROCESOS (Compendio)

•Etapa 1:

Se recibirán a través del sistema "online" así como mediante correo y/o medios de comunicación alternos de **Universal Properties Realty Government Services, LLC**, (en adelante **Universal**), las querellas y/o quejas vecinales relacionadas a propiedades en abandono. El personal de **Universal**, tan rápido sea autorizado y/o delegado por el municipio, procederá a inspeccionar aquellas propiedades que contengan los elementos para ser considerado un estorbo público. Los elementos que considerará para determinar si una propiedad constituye un estorbo público, serán aquellos plasmados en la ordenanza y reglamento municipal. De esta manera se identifican las propiedades susceptibles a ser declaradas estorbo público.

•Etapa 2:

Se notificará al titular de la propiedad identificada de la intención municipal para declarar su propiedad como estorbo público. Dichas notificaciones se harán conforme a la ordenanza municipal.

•Etapa 3:

Una vez emitida las notificaciones al titular de la propiedad, este tendrá un término de treinta (30) días para solicitar una vista administrativa ante un oficial examinador. Si en el término de tiempo concedido, el titular no comparece y peticona la vista administrativa, se emite Resolución declarando la propiedad como estorbo público. Salvo pacto la ordenanza o la autorización, válida otra acción y/o requisitos adicionales.

Vista Administrativa:

La vista administrativa se llevará a cabo ante un oficial examinador. Dicho oficial examinador tendrá tres alternativas con relación a la propiedad:

- a) Determinar que la propiedad no debe calificarse como estorbo público y de esa manera culmina el proceso.
- b) Determinar que la propiedad debe declararse estorbo público, pero es susceptible de ser reparada. Concederá un término razonable para que se realicen las labores para eliminar la condición detrimental de la propiedad. El término para concederse no será mayor a tres (3) meses, pero, a petición de parte y por justa causa se podrán conceder prórrogas adicionales que no excederán de un (1) año.
- c) Determinar que la propiedad debe declararse estorbo público y que la misma no es susceptible de ser reparada, se ordenará su demolición y limpieza por cuenta del propietario dentro de un término que no excederá tres (3) meses. A petición de parte y por justa causa se podrán conceder una prórroga adicional de tres (3) meses.

•Etapa 4: Limpieza

Una vez emitida la declaración de estorbo público sobre una propiedad, el propietario vendrá obligado a eliminar la condición detrimental dentro del término de sesenta (60) días a partir de la notificación de la resolución. De el propietario no realizar la limpieza, el municipio procederá, por medio de **Universal**, a realizar la limpieza correspondiente.

•Etapa 5: Multa y Recobros

En los casos en que el municipio haya tenido que incurrir en costos por la limpieza de la propiedad, se le impondrá una multa al titular de la propiedad la cual no será mayor de cinco mil dólares (\$5,000.00).

•Etapa 6: Notificación de multa y costos de limpieza.

Universal notificará al titular el monto de la multa y los costos de limpieza de los cuales es responsable. Dicho pago debe realizarse en el término de sesenta (60) días.

•**Etapa 7: Hipoteca Legal Tácita.**

Del titular de la propiedad no realizar el pago de los costos y la multa impuesta en el término provisto, se procederá a gravar la propiedad por dicha cantidad a favor del municipio. La hipoteca legal tácita se constituirá por medio de certificación del municipio emitida al registrador de la propiedad.

•**Etapa 8: Acción Judicial.**

De resultar infructuosos las gestiones de cobros por parte del municipio, se procederá con la acción judicial para ejecutar la propiedad y realizar su venta en pública subasta conforme a las Reglas de Procedimiento Civil.

•**10.2 Expropiación Forzosa:**

En el proceso de expropiación forzosa se contemplan las propiedades declaradas ya estorbo público. Algunas de estas propiedades podrán ser identificadas para ser objeto de expropiación para su posterior transferencia a toda persona que esté en disposición de adquirirla para su reconstrucción y restauración.

•**Etapa 1: Intención de Adquirir.**

El adquiriente le notificará al municipio su intención de adquirir el inmueble.

•**Etapa 2: Contrato**

Se formalizará un contrato entre el adquiriente y el municipio donde se establezca el compromiso con el adquiriente de adquirir la propiedad a expropiarse. Se establecerá el pago de una suma equivalente al 10% del valor de tasación de la propiedad. El solicitante proveerá al municipio los fondos necesarios para los gastos de tasación y plano de mensura previo a formalizar un contrato con el municipio. El contrato incluirá el requisito de pago por el adquiriente de una fianza, no reembolsable, para asegurar que el proceso culmine, que será equivalente al 10% de los gastos administrativos.

•**Etapa 3:**

De no ser suficiente la cantidad suministrada por el adquiriente para cubrir el justo valor de la propiedad, intereses, las costas del procedimiento, incluyendo estudio de título, emplazamiento, gastos notariales e inscripción de título en el Registro de la Propiedad, así como para cubrir cualquier suma adicional que se requiera por el Tribunal de Primera Instancia como justa compensación, será responsabilidad del adquiriente el suministrar al municipio la suma de dinero para cubrir la diferencia.

•**Etapa 4: Proceso Judicial**

Se procederá con la acción judicial de expropiación forzosa en sala del tribunal superior con competencia al municipio. El adquiriente será responsable de cubrir cualquier cantidad que se imponga como justa compensación, intereses, costas, penalidades, sanciones, gastos del litigio y honorarios de abogados en aquellos casos que decida desistir de la expropiación estando el caso ya presentado.

•**10.3 Derecho de Sucesión:**

A falta de personas que tengan derecho de heredar, heredará el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Sin embargo, de existir alguna propiedad inmueble declarada estorbo público, conforme la ley especial que aplique, se destinará al Gobierno Municipal en cuya jurisdicción este sito el inmueble. Para esto se seguirá el siguiente proceso;

•**Etapa 1.**

La propiedad debe estar incluida en el inventario de las propiedades declaradas como estorbo público, por lo que se deben de cumplir las etapas para su declaración conforme a lo ya establecido anteriormente.

•**Etapa 2.**

El municipio debe informar al Departamento de Justicia la existencia de una propiedad que ha sido declarada estorbo público cuyo propietario ha fallecido sin dejar herederos y dicha propiedad ha sido declarada estorbo público.

•**Etapa 3.**

El Departamento de Justicia procederá, por medio de los fiscales, a realizar el estudio e investigación correspondiente a los fines de tramitar la declaratoria de herederos.

•**Etapa 4.**

En el término de cinco meses, luego de haberse notificado formalmente por el municipio, la Universidad de Puerto Rico se expresará si no tiene interés en la propiedad. De no tener interés en la propiedad, se inscribirá la titularidad a favor del municipio mediante Sentencia o Resolución Judicial.

•**10.4 Propiedades en Usufructo:**

En aquellas propiedades que se identifiquen que el municipio haya dado en usufructo y tenga con los elementos para ser considerada como estorbo público, **Universal**, realizará el proceso para la revocación de concesión del usufructo.

•**Etapa 1: Notificación**

Se notificará a la última dirección conocida del usufructuario en donde se pone en aviso sobre la intención de revocar la concesión. En el caso en que el solar esté abandonado y se desconozca el nombre y dirección del usufructuario, **Universal**, publicará un edicto en un periódico de circulación general diaria en Puerto Rico.

•**Etapa 2: Vista Administrativa**

Se celebrará una vista administrativa treinta (30) días a partir de la publicación del edicto o carta con acuse de recibo en donde se le dará la oportunidad al usufructuario de comparecer y exponer las causas por las cuales no debe revocarse el usufructo. El informe del oficial examinador será remitido al alcalde no más tarde de quince (15) días siguientes a la fecha de la vista, quien emitirá su decisión no más tarde de treinta (30) días a partir de la fecha del informe.

•**Etapa 3: Revocación de Usufructo.**

Una vez cumplido con el requisito procesal anterior, el municipio habrá revocado el derecho de usufructo concedido y podrá disponer de la propiedad.

•**10.5 Propiedades en Usufructo / Municipales:**

En aquellos casos en donde la deuda por concepto del CRIM sea una considerable, **Universal** contempla utilizar el mecanismo de la dación en pago.

La dación en pago es una forma especial de cumplimiento de las obligaciones que consiste en la sustitución de la prestación originalmente pactada por otra distinta, determinada por acuerdo entre acreedor y deudor. Se trata de la realización por el deudor y la aceptación por el acreedor de una prestación diversa de la debida, con efecto de pleno conocimiento y extinción de la obligación.

Los requisitos de la dación en pago son:

- una obligación preexistente que se quiere extinguir;
- un acuerdo de voluntades entre acreedor y deudor en el sentido de considerar extinguida la antigua obligación a cambio de la nueva prestación;
- una prestación realizada con intención de efectuar un pago total y definitivo.

10.6 Procesos adicionales:

La gama de procesos legales y/o gestórico dependerá de la visión y misión que el municipio solicite o acepte tramitar, por ende, este proceso es único por cada propiedad.

Nota por Lic. Freyre

Saludos Cordiales:

La presente iniciativa de desarrollo económico, así como social, es creada para proveerle a los municipios viabilidades económicas que no solo fomentan salubridad social y económica para fines de comercio y mercado, si no también aumentando el valor y entorno de las comunidades tratando así directamente con un problema de deflación económica por desvalorización. Puerto Rico no necesita mas deforestación, necesita reciclar el mercado residencial existente abandonado, el cual tiene la capacidad de atender la necesidad de residencia existente en el mercado.

El objetivo de nuestra empresa es desarrollar la captación del municipio para favorecer al pueblo con salubridad y oportunidad residencial, rescatando la salud pública de forma adherida al aumento de las arcas municipales y así aumentar el valor socio-común, la habilidad comercial y la calidad de vida en dicho pueblo tramitando bienes inmuebles de alto riesgo a ingresos municipales, liberando al municipio de posibles conflictos.

Cordialmente:

Lic. Abraham Freyre

Universal Properties Realty Gov Serv LLC E-300
Real Estate Inc & Auctions. L. 15380
Edificio Cooperativo (Milla de Oro)
Piso 10, San Juan PR 00926
787-377-7777 Office Toll Free
787-963-0132 Office Main
787-333-0161 E-Fax
787-261-2099 Fax
www.EstorBosPublicos.com
Areves@EstorbosPublicos.com

LICENCIA DE EMPRESA E-300



Gobierno de Puerto Rico
Government 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 de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces
The Board of Brokers, Salespersons and Real Estate Businesses

por la presente certifica que
hereby certifies that

Universal Properties Realty Government Services Limited Liability Company

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

Real Estate Company
Empresa de Bienes Raíces

En testimonio de lo cual se expide esta licencia para el ejercicio de dicha profesión bajo el sello de la Junta.
In testimony whereof, this license is issued to practice as a professional under the seal of the Board.

En San Juan, Puerto Rico, efectivo 16 de septiembre de 2018
In San Juan, Puerto Rico, effective September 16, 2018.

Número de Licencia: E-300
License Number

Vencimiento: 22 de marzo de 2022
Expires: March 22, 2022



[Signature]
Presidente
Director

Appendix B – I.V.U.

0284194-0026
ANDRES RAFAEL REYES VELEZ

VOID VOID VOID VOID
VOID VOID VOID VOID
VOID VOID VOID VOID
VOID VOID VOID VOID
VOID VOID VOID VOID

000261640

This is a Tax identification Number, requested by the State Laws

Appendix C – Seguro de Errores u Omisiones x 2 Millones

ERRORS AND OMISSIONS INSURANCE – 1 MILLION DOLLARS (TWICE)



CERTIFICATE OF LIABILITY INSURANCE

DATE (MM/DD/YYYY)
1/15/2021

THIS CERTIFICATE IS ISSUED AS A MATTER OF INFORMATION ONLY AND CONFERS NO RIGHTS UPON THE CERTIFICATE HOLDER. THIS CERTIFICATE DOES NOT AFFIRMATIVELY OR NEGATIVELY AMEND, EXTEND OR ALTER THE COVERAGE AFFORDED BY THE POLICIES BELOW. THIS CERTIFICATE OF INSURANCE DOES NOT CONSTITUTE A CONTRACT BETWEEN THE ISSUING INSURER(S), AUTHORIZED REPRESENTATIVE OR PRODUCER, AND THE CERTIFICATE HOLDER.

IMPORTANT: If the certificate holder is an ADDITIONAL INSURED, the policy(ies) must have ADDITIONAL INSURED provisions or be endorsed. If SUBROGATION IS WAIVED, subject to the terms and conditions of the policy, certain policies may require an endorsement. A statement on this certificate does not confer rights to the certificate holder in lieu of such endorsement(s).

PRODUCER GREEN INSURANCE AGENCY, INC. PO BOX 364923 SAN JUAN PR 00936-4923	CONTACT NAME: _____ PHONE (A/C No., Ext): _____ FAX (A/C, No): _____ E-MAIL ADDRESS: _____																					
INSURED REYES VELEZ ANDRES RAFAEL CAMIO DEL MAR DEV 1028 VIA PLAYERA ST TOA BAJA PR 00949	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">INSURER(S) AFFORDING COVERAGE</th> <th style="text-align: center;">NAIC#</th> </tr> <tr> <td style="width: 80%;">INSURER A: AIG Insurance Company - Puerto Rico</td> <td></td> <td style="text-align: center;">31674</td> </tr> <tr> <td>INSURER B:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>INSURER C:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>INSURER D:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>INSURER E:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>INSURER F:</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INSURER(S) AFFORDING COVERAGE		NAIC#	INSURER A: AIG Insurance Company - Puerto Rico		31674	INSURER B:			INSURER C:			INSURER D:			INSURER E:			INSURER F:		
INSURER(S) AFFORDING COVERAGE		NAIC#																				
INSURER A: AIG Insurance Company - Puerto Rico		31674																				
INSURER B:																						
INSURER C:																						
INSURER D:																						
INSURER E:																						
INSURER F:																						

COVERAGES	CERTIFICATE NUMBER:	REVISION NUMBER:																																														
THIS IS TO CERTIFY THAT THE POLICIES OF INSURANCE LISTED BELOW HAVE BEEN ISSUED TO THE INSURED NAMED ABOVE FOR THE POLICY PERIOD INDICATED. NOTWITHSTANDING ANY REQUIREMENT, TERM OR CONDITION OF ANY CONTRACT OR OTHER DOCUMENT WITH RESPECT TO WHICH THIS CERTIFICATE MAY BE ISSUED OR MAY PERTAIN, THE INSURANCE AFFORDED BY THE POLICIES DESCRIBED HEREIN IS SUBJECT TO ALL THE TERMS, EXCLUSIONS AND CONDITIONS OF SUCH POLICIES. LIMITS SHOWN MAY HAVE BEEN REDUCED BY PAID CLAIMS.																																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 5%;">INER LTR</th> <th style="width: 45%;">TYPE OF INSURANCE</th> <th style="width: 10%;">ADDITIONAL INSR</th> <th style="width: 10%;">WVD</th> <th style="width: 15%;">POLICY NUMBER</th> <th style="width: 10%;">POLICY EFF (MM/DD/YYYY)</th> <th style="width: 5%;">POLICY EXP (MM/DD/YYYY)</th> <th style="width: 5%;">LIMITS</th> </tr> <tr> <td></td> <td> COMMERCIAL GENERAL LIABILITY <input type="checkbox"/> CLAIMS-MADE <input type="checkbox"/> OCCUR GEN'L AGGREGATE LIMIT APPLIES PER: <input type="checkbox"/> POLICY <input type="checkbox"/> PROJECT <input type="checkbox"/> LOC OTHER: _____ </td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td> EACH OCCURRENCE \$ DAMAGE TO RENTED PREMISES (If applicable) \$ MED EXP (Any one person) \$ PERSONAL & ADV INJURY \$ GENERAL AGGREGATE \$ PRODUCTS-COMP/OP AGG \$ OTHER \$ </td> </tr> <tr> <td></td> <td> AUTOMOBILE LIABILITY <input type="checkbox"/> ANY AUTO <input type="checkbox"/> OWNED AUTOS ONLY <input type="checkbox"/> SCHEDULED AUTOS <input type="checkbox"/> HIRED AUTOS ONLY <input type="checkbox"/> NON-OWNED AUTOS ONLY </td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td> COMBINED SINGLE LIMIT (Per accident) \$ BODILY INJURY (Per person) \$ BODILY INJURY (Per accident) \$ PROPERTY DAMAGE (Per accident) \$ OTHER \$ </td> </tr> <tr> <td></td> <td> UMBRELLA LIAB <input type="checkbox"/> OCCUR EXCESS LIAB <input type="checkbox"/> CLAIMS-MADE DED <input type="checkbox"/> RETENTIONS </td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td> EACH OCCURRENCE \$ AGGREGATE \$ OTHER \$ </td> </tr> <tr> <td></td> <td> WORKERS COMPENSATION AND EMPLOYERS' LIABILITY ANY PROPRIETOR/PARTNER/EXECUTIVE OFFICER/OWNER EXCLUDED? (Mandatory In NH) If yes, describe under DESCRIPTION OF OPERATIONS below </td> <td style="text-align: center;">Y/N</td> <td style="text-align: center;">N/A</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td> PER STATUTE <input type="checkbox"/> OTHER <input type="checkbox"/> EL EACH ACCIDENT \$ EL DISEASE - EA EMPLOYEE \$ EL DISEASE - POLICY LIMIT \$ </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">A</td> <td>Real Estate Agents, Brokers and Appraisers Professional Liability</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">135-1004268-1</td> <td style="text-align: center;">12/14/2020</td> <td style="text-align: center;">12/14/2021</td> <td> Per Claim \$1,000,000 Aggregate \$1,000,000 Deductible \$2,500 </td> </tr> </table>	INER LTR	TYPE OF INSURANCE	ADDITIONAL INSR	WVD	POLICY NUMBER	POLICY EFF (MM/DD/YYYY)	POLICY EXP (MM/DD/YYYY)	LIMITS		COMMERCIAL GENERAL LIABILITY <input type="checkbox"/> CLAIMS-MADE <input type="checkbox"/> OCCUR GEN'L AGGREGATE LIMIT APPLIES PER: <input type="checkbox"/> POLICY <input type="checkbox"/> PROJECT <input type="checkbox"/> LOC OTHER: _____						EACH OCCURRENCE \$ DAMAGE TO RENTED PREMISES (If applicable) \$ MED EXP (Any one person) \$ PERSONAL & ADV INJURY \$ GENERAL AGGREGATE \$ PRODUCTS-COMP/OP AGG \$ OTHER \$		AUTOMOBILE LIABILITY <input type="checkbox"/> ANY AUTO <input type="checkbox"/> OWNED AUTOS ONLY <input type="checkbox"/> SCHEDULED AUTOS <input type="checkbox"/> HIRED AUTOS ONLY <input type="checkbox"/> NON-OWNED AUTOS ONLY						COMBINED SINGLE LIMIT (Per accident) \$ BODILY INJURY (Per person) \$ BODILY INJURY (Per accident) \$ PROPERTY DAMAGE (Per accident) \$ OTHER \$		UMBRELLA LIAB <input type="checkbox"/> OCCUR EXCESS LIAB <input type="checkbox"/> CLAIMS-MADE DED <input type="checkbox"/> RETENTIONS						EACH OCCURRENCE \$ AGGREGATE \$ OTHER \$		WORKERS COMPENSATION AND EMPLOYERS' LIABILITY ANY PROPRIETOR/PARTNER/EXECUTIVE OFFICER/OWNER EXCLUDED? (Mandatory In NH) If yes, describe under DESCRIPTION OF OPERATIONS below	Y/N	N/A				PER STATUTE <input type="checkbox"/> OTHER <input type="checkbox"/> EL EACH ACCIDENT \$ EL DISEASE - EA EMPLOYEE \$ EL DISEASE - POLICY LIMIT \$	A	Real Estate Agents, Brokers and Appraisers Professional Liability			135-1004268-1	12/14/2020	12/14/2021	Per Claim \$1,000,000 Aggregate \$1,000,000 Deductible \$2,500
INER LTR	TYPE OF INSURANCE	ADDITIONAL INSR	WVD	POLICY NUMBER	POLICY EFF (MM/DD/YYYY)	POLICY EXP (MM/DD/YYYY)	LIMITS																																									
	COMMERCIAL GENERAL LIABILITY <input type="checkbox"/> CLAIMS-MADE <input type="checkbox"/> OCCUR GEN'L AGGREGATE LIMIT APPLIES PER: <input type="checkbox"/> POLICY <input type="checkbox"/> PROJECT <input type="checkbox"/> LOC OTHER: _____						EACH OCCURRENCE \$ DAMAGE TO RENTED PREMISES (If applicable) \$ MED EXP (Any one person) \$ PERSONAL & ADV INJURY \$ GENERAL AGGREGATE \$ PRODUCTS-COMP/OP AGG \$ OTHER \$																																									
	AUTOMOBILE LIABILITY <input type="checkbox"/> ANY AUTO <input type="checkbox"/> OWNED AUTOS ONLY <input type="checkbox"/> SCHEDULED AUTOS <input type="checkbox"/> HIRED AUTOS ONLY <input type="checkbox"/> NON-OWNED AUTOS ONLY						COMBINED SINGLE LIMIT (Per accident) \$ BODILY INJURY (Per person) \$ BODILY INJURY (Per accident) \$ PROPERTY DAMAGE (Per accident) \$ OTHER \$																																									
	UMBRELLA LIAB <input type="checkbox"/> OCCUR EXCESS LIAB <input type="checkbox"/> CLAIMS-MADE DED <input type="checkbox"/> RETENTIONS						EACH OCCURRENCE \$ AGGREGATE \$ OTHER \$																																									
	WORKERS COMPENSATION AND EMPLOYERS' LIABILITY ANY PROPRIETOR/PARTNER/EXECUTIVE OFFICER/OWNER EXCLUDED? (Mandatory In NH) If yes, describe under DESCRIPTION OF OPERATIONS below	Y/N	N/A				PER STATUTE <input type="checkbox"/> OTHER <input type="checkbox"/> EL EACH ACCIDENT \$ EL DISEASE - EA EMPLOYEE \$ EL DISEASE - POLICY LIMIT \$																																									
A	Real Estate Agents, Brokers and Appraisers Professional Liability			135-1004268-1	12/14/2020	12/14/2021	Per Claim \$1,000,000 Aggregate \$1,000,000 Deductible \$2,500																																									

 DESCRIPTION OF OPERATIONS / LOCATIONS / VEHICLES (ACORD 101, Additional Remarks Schedule, may be attached if more space is required) | | |

EVIDENCE OF INSURANCE


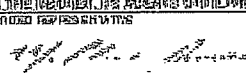
CERTIFICATE HOLDER	CANCELLATION SHOULD ANY OF THE ABOVE DESCRIBED POLICIES BE CANCELLED BEFORE THE EXPIRATION DATE THEREOF, NOTICE WILL BE DELIVERED IN ACCORDANCE WITH THE POLICY PROVISIONS. AUTHORIZED REPRESENTATIVE Tanya Sanchez
---------------------------	---

© 1988-2015 ACORD CORPORATION. All rights reserved.

ACORD 25 (2016/03) The ACORD name and logo are registered marks of ACORD

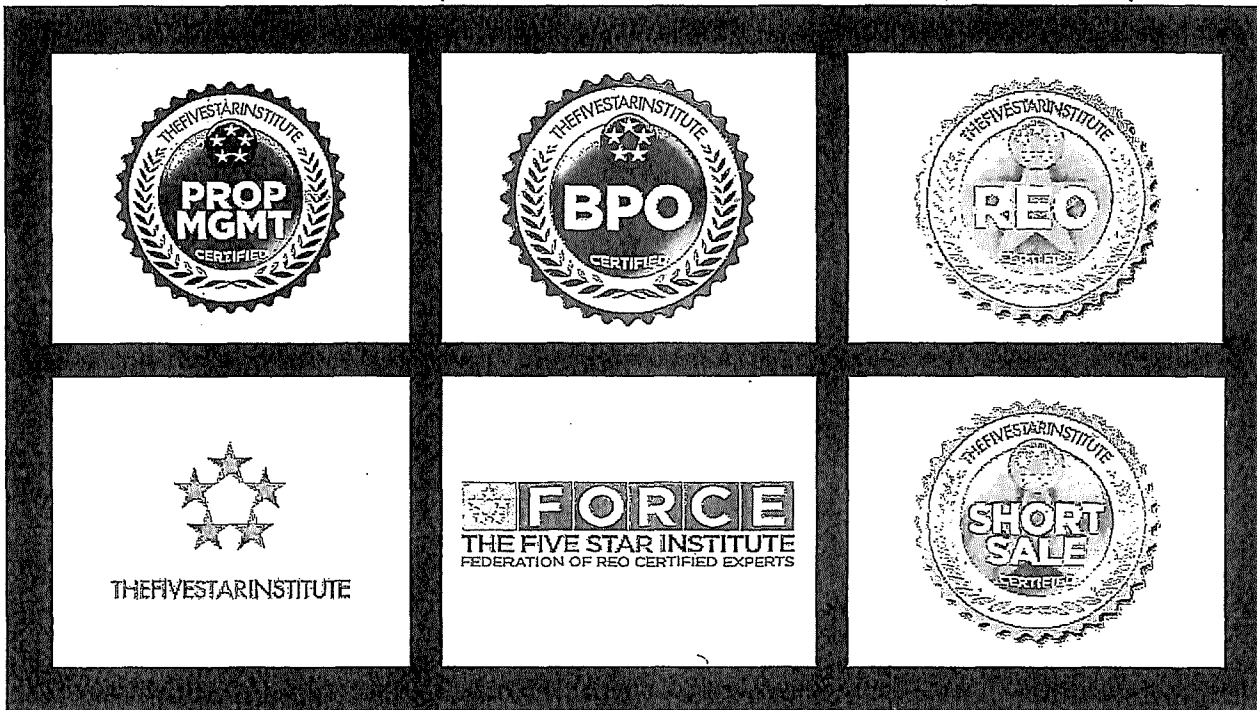
Appendix D – Seguro de Responsabilidad General

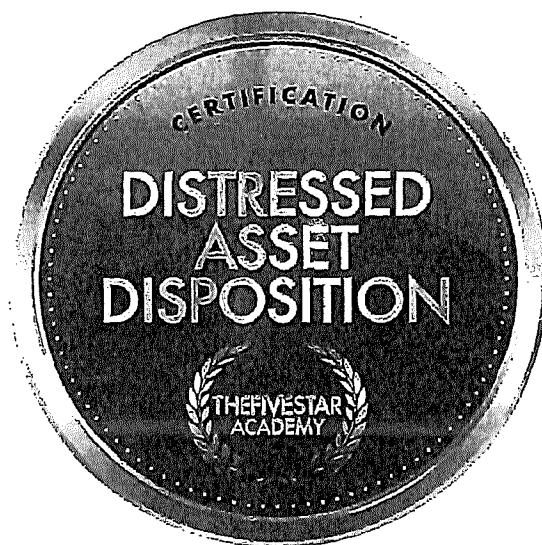
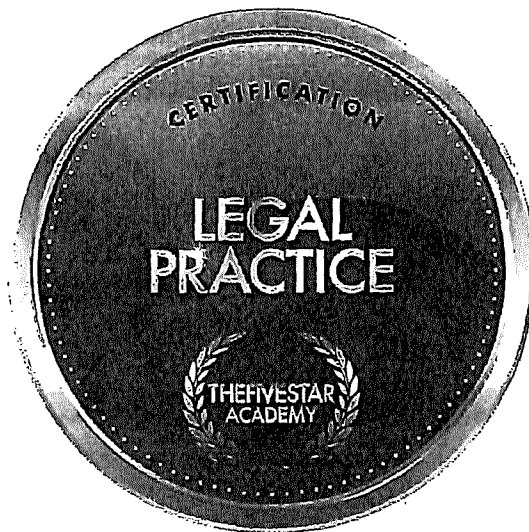
GENERAL LIABILITY INSURANCE – 2 MILLION DOLLARS (TWICE)

ACORD 25		CERTIFICATE OF LIABILITY INSURANCE			ACORD 25-5 (7/97)	
 <p>17071771-22229971 17071771-22229971 17071771-22229971 17071771-22229971</p>		<p>THIS CERTIFICATE IS ISSUED AS A MATTER OF INFORMATION ONLY AND CONFERS NO RIGHTS UPON THE CERTIFICATE HOLDER. THIS CERTIFICATE DOES NOT AMEND, EXTEND OR ALTER THE COVERAGE AFFORDED BY THE POLICIES BELOW.</p>			<p>INSURERS AFFORDING COVERAGE</p> <p>INSURER 1: COOPERATIVE SECURITY MUTUALS OF FLA</p> <p>INSURER 2:</p> <p>INSURER 3:</p> <p>INSURER 4:</p>	
<p>INSURED:</p> <p>AMIGRES HOWES VELEZ PO BOX 3311 VEGA, ALTAFLORA 33111</p>						
<p>COVERAGES</p> <p>THE POLICIES OF INSURANCE LISTED BELOW HAVE BEEN ISSUED TO THE INSURED NAMED ABOVE FOR THE POLICY PERIOD INDICATED NOTWITHSTANDING ANY REQUIREMENT, TERM OR CONDITION OF ANY CONTRACT OR OTHER DOCUMENT WITH RESPECT TO WHICH THIS CERTIFICATE MAY BE ISSUED OR ANY PERTAINING TO THE COVERAGE AFFORDED BY THE POLICIES DESCRIBED HEREIN AS SUBJECT TO ALL THE TERMS, EXCLUSIONS AND CONDITIONS OF SUCH POLICIES. AGGREGATE LIMITS INDICATED HAVE BEEN REDUCED BY PAID CLAIMS.</p>						
NO.	TYPE OF INSURANCE	POLICY NUMBER	POLICY EFFECTIVE DATE (MM/DD/YYYY)	POLICY EXPIRATION DATE (MM/DD/YYYY)	LIMITS	
A	<p>GENERAL LIABILITY</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> COMMERCIAL GENERAL LIABILITY</p> <p><input type="checkbox"/> CLASSIC HOME <input checked="" type="checkbox"/> HOME</p> <p>GEN'L AGGREGATE LIMIT APPLIES PER: POLICY <input checked="" type="checkbox"/> PROJECT <input type="checkbox"/> LOC</p>	CG 754054	09-11-2010	09-11-2019	<p>EACH OCCURRENCE \$ 2,000,000</p> <p>FIRE DAMAGE (Any one loc) \$ 100,000</p> <p>Med Exp (Any one person) \$ 5,000</p> <p>FEES, DUAL & ADV. COUNSEL \$ 2,000,000</p> <p>AGGREGATE \$ 2,000,000</p> <p>PRODUCTS-COMP MP AGG Included</p>	
A	<p>AUTOMOBILE LIABILITY</p> <p><input type="checkbox"/> ANY AUTO</p> <p><input type="checkbox"/> ALL OWNED AUTOS</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> SCHEDULED AUTOS</p> <p><input type="checkbox"/> HOUSED AUTOS</p> <p><input type="checkbox"/> NON-OWNED AUTOS</p>				<p>COVERED STATE LIMIT (See endow)</p> <p>OTHER VEHICLE \$0</p> <p>OTHER VEHICLE \$0</p> <p>OTHER VEHICLE \$0</p> <p>OTHER VEHICLE \$0</p>	
	<p>GARAGE LIABILITY</p> <p>ANY AUTO</p>				<p>AUTO ONLY - ACCIDENT \$0</p> <p>OTHER THAN \$0</p> <p>AUTO ONLY \$0</p>	
	<p>EXCESS LIABILITY</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> HOME <input type="checkbox"/> CLASSIC HOME</p> <p>UMBRELLA FORM</p> <p>DEDUCTIBLE</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> RETENTION \$ 10,000</p> <p>WORKERS COMPENSATION AND EMPLOYERS LIABILITY</p> <p>STOP GAP COVERAGE</p>				<p>EACH OCCURRENCE \$0</p> <p>AGGREGATE \$0</p> <p>W/STAFF <input type="checkbox"/> OTHER</p> <p>W/STAFF \$0</p> <p>E.L. DISEASE - ACCIDENT \$0</p> <p>E.L. DISEASE - EMPLOYEE \$0</p> <p>E.L. DISEASE - POLICY LIMIT \$0</p>	
<p>DESCRIPTION OF OPERATIONS/LOCATIONS/VEHICLE LESS SPECIAL ITEMS WITH RESPECT TO INSURED'S OPERATIONS/CONSULTANTS/REAL ESTATE AGENTS</p>						
<p>INTERNATIONAL BOND <input type="checkbox"/> CERTIFICATE BOND</p>			<p>CANCELLATION</p>			
<p>ALTISOURCE PORTFOLIO SOLUTIONS PO BOX 105460 ATLANTA, GA 30348-5460</p>			<p>SHOULD ANY OF THE ABOVE DESCRIBED RISKS BE CANCELLED BEFORE THE EXPIRATION DATE THEREOF, THE ISSUING INSURER WILL ADVISE YOU BY MAIL 30 DAYS PRIOR TO THE CANCELLATION DATE. THE POLICY WILL BE PAID TO THE LEFT OR PAID TO THE RIGHT SHALL BE THE RESPONSIBILITY OF THE POLICY HOLDER. THIS CERTIFICATE IS NOT VALID UNLESS IT IS SIGNED BY THE INSURED OR HIS REPRESENTATIVE.</p> <p style="text-align: right;">  _____ AUTHORIZED REPRESENTATIVE </p>			
<p>ACORD 25-5 (7/97)</p>			<p>© ACORD CORPORATION 1998</p>			

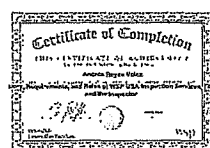
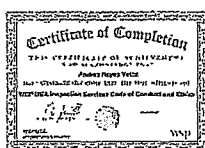
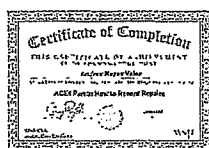
Appendix E – Certificaciones Importantes

LAS CERTIFICACIONES MAS SOBRESALIENTES POR SU PERITAGE Y REQUERIMIENTOS





+ 2017, 21 CERTIFICATES ON HOME INSPECTION BY F.E.M.A.



Appendix F – Resume y Recomendaciones

RECOMENDACION – CARLOS SALTZ
PRESIDENTE – PREFERRED MORTGAGE CORP. 787-641-5500



March 15, 2016

To whom it may concern:


I hereby wish to certify that we have worked with Mr. Andres Reyes of Universal Properties for a period in excess of 15 years and have found Mr. Reyes to be competent, knowledgeable, serious and forthright in all transactions in which we have intervened. Mr. Reyes has brokered numerous transactions as both listing and selling broker for HUD-repossessed properties, as well as, properties sold by other agencies, private investors and individual owners. Mr. Reyes has always demonstrated total dominance of the intricacies of each type of transaction, providing for efficient flow of work and closings. His interaction and demeanor with the purchasers has always resulted in full cooperation and satisfaction in all transactions which we have processed. '

If you should require any further information, please do not hesitate to contact me.

Very truly yours,

Carlos Saltz
President

307 Ave. F.D. Roosevelt
Hato Rey
San Juan, Puerto Rico 00918



NMLS #160115
(787) 641-5500
Fax (787) 474-2870

RECOMENDACION – LIC. LIZA RAMOS



March 16th, 2016

To whom it may concern,

I am pleased to write a letter of recommendation for Mr. Andrés Reyes. I highly recommend him as a Listing Broker for your firm. For the past six years I've worked with Mr. Andrés Reyes as a Listing Agent for the Secretary of Housing and Urban Development, as well as other federal government agencies such as Veteran's Affairs, and multiple private real estate investors.

He is well versed in all matters related to REO properties and has proven to dominate all areas in said field. For the past few years he has not only proven knowledgeable but also an exceptional Selling Agent, managing to be one of our top sellers year after year.

With his abilities, adaptability, and dedication, Mr. Reyes will make a great Listing Broker for your Company. I have no doubts you will be exceptionally pleased if you make him part of your team. If you have any questions, please feel free to contact me at Lramos@deval.us.

Sincerely,


Liza Ramos Santos
DEVAL LLC

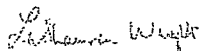
ofori 
& Associates, REO
Your Source for HUD Homes!

LaShaunda Wright
2000 Riveredge Pkwy, Suite 300
Atlanta, GA 30328
October 13, 2015

To Whom It May Concern:

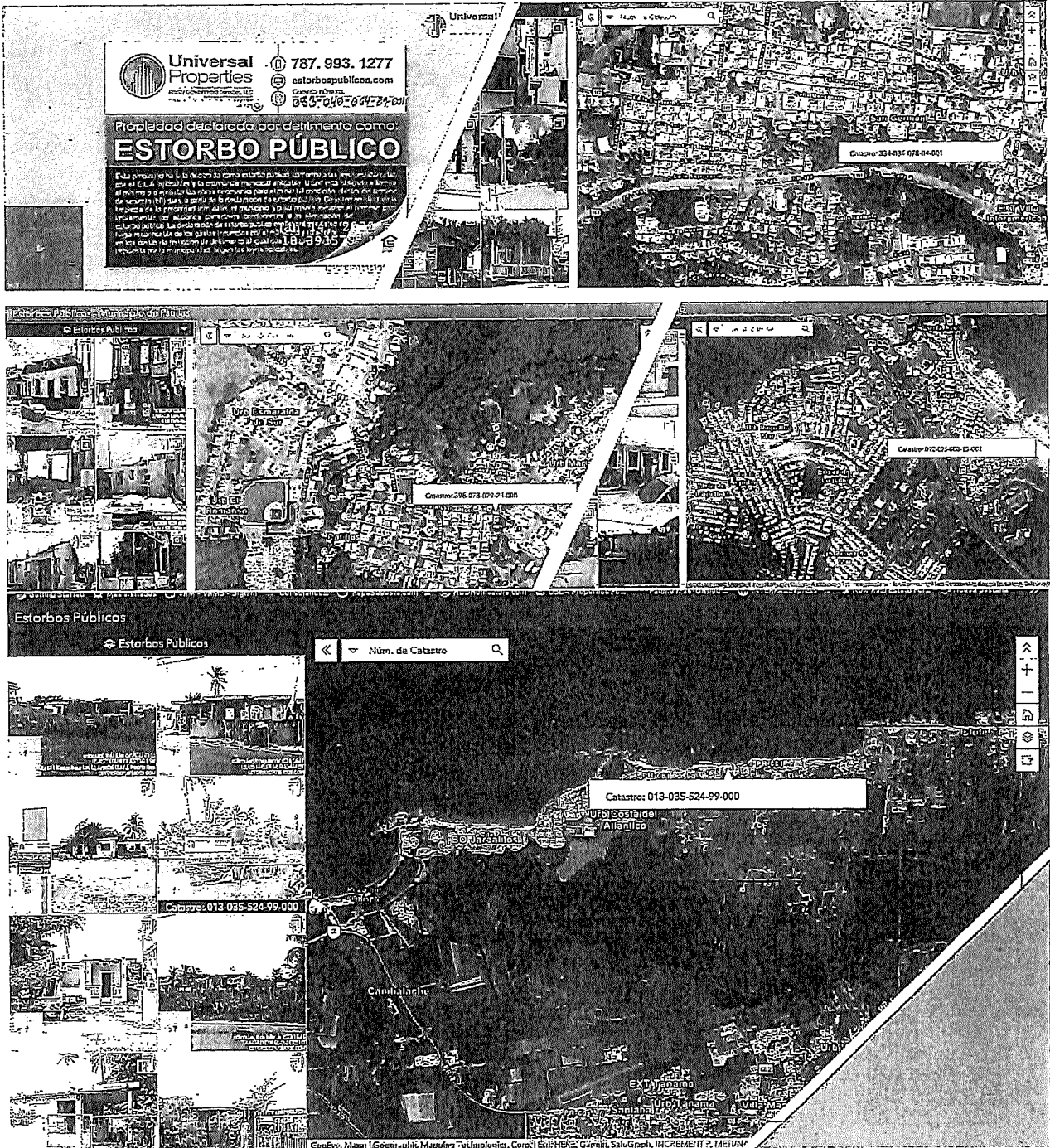
Mr. Andres R. Reyes has been a listing broker for Ofori & Associates assisting with the marketing and sale of HUD homes since September 9, 2010. During his tenure with Ofori Mr. Reyes has listed 329 REO properties of which 298 have sold and 16 are presently under contract. On average the BPO value provided is within ten percent of the appraised value. Mr. Reyes has in-depth knowledge of marketing REO properties. He is required to complete bi-weekly inspections and his inspections are consistently accurate and submitted timely. Having a strong understanding of property preservation he knows when to escalate property condition concerns to senior management within Ofori so that issues can be addresses promptly. Mr. Reyes partnered with Ofori for two HUD training sessions and he holds monthly HUD Sales Training classes and frequently leads Homebuyer Outreach Events. I often work with Mr. Reyes directly and he unfliningly exudes professionalism and dependability. If given the opportunity to enlist Mr. Reyes' services again during the next HUD Contract I would most definitely do so. If you have any additional questions or concerns regarding Andres Reyes' performance with Ofori & Associates please feel free to contact me at (678) 668-8839.

Sincerely,



LaShaunda Wright
Ofori & Associates, Project Manager

Appendix G – Software (Plataforma)

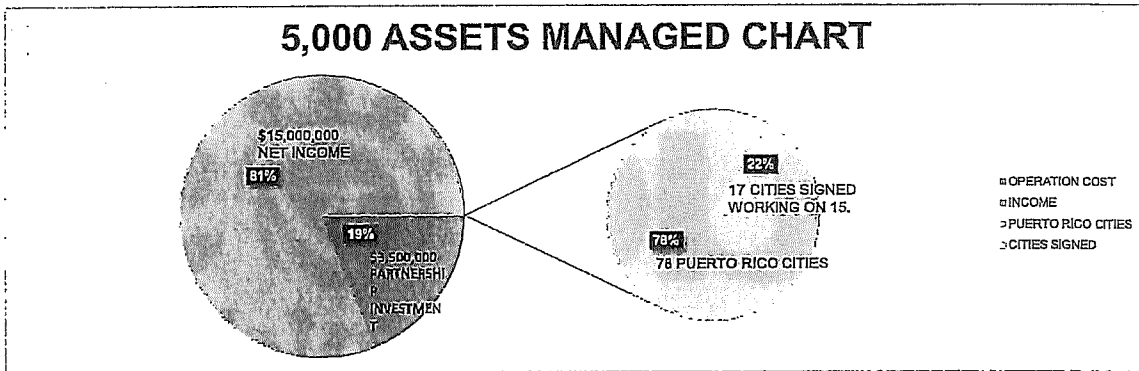


Estorbas Públicas

Núm. de Catastro

Nuestro Software (Español):

- Mapa en Vivo GIS
- Exporta reportes en Nube
- Exporta en Varios formatos, como XLT
- Es imprimible todo el proceso
- Se puede descargar la data fácilmente (...y fotos)
- Mantiene reloj de logística y operación
- Mantiene base de datos mediante FTP
- El sistema responde con prontitud
- Trabaja en vivo la interface
- Aloja el Tracto legal por caso individual
- No borra casos, re-activa 6 meses a re-inspeccion
- Emite data validada y certificada post-QC
- Mantiene eventos registrados
- Muestra zonas trabajadas vt su fecha de vigencia
- ...mucho mas.



Managed Assets Data