Documento Técnico que analiza la Clasificación de un Lote de 10.75 cuerdas de "CPE, S.E." ubicado en el Barrio Palmas del Municipio de Cataño

Sometido a:

"CPE, S.E."

Sometido por:

Plan. Dennis R. Román Luis

Estrategas

28 de enero de 2015

Contenido

INTRODUCCIÓN **3**

FACTORES QUE INCIDEN EN EL USO DEL SUELO EN LOS TERRENOS ANALIZADOS **5**

I. LOCALIZACIÓN 5
II. AMBIENTE 7
III. DESARROLLO SOCIOECONÓMICO 9
IV. BENEFICIOS PARA EL MERCADO CENTRAL 10
V. OCUPACIÓN DE ESPACIOS DE PRIDCO 11
VI. CONSONANCIA CON LOS PLANES DEL MUNICIPIO 12
VII. CAPACIDAD Y PRESTIGIO DEL PROPONENTE, "CPE, S.E." 12
VIII. INVERSIONES EN LA ZONA 13
IX. IMPACTO DEL CAMBIO 16
X. PLANES DEL PROPONENTE 16

CONCLUSIONES **17**

Introducción

"CPE, S.E." adquirió en junio del 2001 unos terrenos de 10.75 cuerdas en el Municipio de Cataño, con el propósito de establecer sus nuevas instalaciones. Para ese entonces, corroboraron que los usos permisibles en los terrenos a ser adquiridos fueran cónsonos con los usos industriales y comerciales que le otorgarían, así como de la existencia de infraestructura y usos similares en el área.

Durante el pasado año y principios de este, la Junta de Planificación (JP) ha estado realizando cambios a la clasificación de terrenos en Puerto Rico; esto como parte de la elaboración del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico (PUT-PR). Su propósito, según expuesto, es el de delimitar los usos del suelo mediante la imposición de categorías reglamentarías que responden a un proceso de planificación general. Cada categoría dicta del uso y la intensidad permitida a una parcela, finca o sector, con el fin de potenciar el desarrollo, la conservación, la edificación, la explotación, el cultivo, la contemplación o la ubicación de las infraestructuras y los servicios.

Aun cuando los documentos del PUT-PR no son finales, en los borradores publicados en el 2014, los terrenos de "CPE, S.E." en Cataño fueron clasificados como Suelos Rústicos Especialmente Protegidos (SREP), lo que imposibilitaría la utilidad propuesta de los terrenos.

En los mapas del PUT, publicados en enero del 2015 se pueden observar en la finca analizada unas modificaciones a la clasificación, con respecto a la versión del 2014. Entendemos que esta acción ayudaría a lograr diversos objetivos, incluyendo de mejoras en la calidad de vida. Aun así, nos parece importante que la Junta tenga este documento, para que en la versión final del PUT, luego de las vistas públicas de principios de febrero del 2015 se mantenga la clasificación que siempre se tenía; y no la de Suelo Rústico Especialmente Protegido.

El propósito principal de este documento es analizar el contexto socioeconómico y urbano de la zona y sus fortalezas y debilidades. El análisis se puede resumir de la siguiente manera:

1. Análisis general de la situación.
2. Descripción general del área de estudio y su localización y accesos.
3. Análisis general de la infraestructura disponible en la zona.

4. Análisis de clasificación de los terrenos, incluyendo los usos permitidos propuestos en el Plan de Usos de Terrenos, en comparación con los existentes.
5. Impactos generales de un proyecto como el que se ha conceptualizado históricamente en la propiedad.
6. Conclusiones principales.

Factores que inciden en el uso del suelo en los terrenos analizados

I. Localización

La localización de la finca sería interesante para cualquier desarrollo industrial o comercial. La finca de Bahía Park queda a una distancia aproximada de cinco millas de la Zona Portuaria de San Juan. El acceso al Puerto de San Juan es excelente y se logra llegar al mismo por la PR-22 y la carretera #165. Otra de las carreteras que utilizarían los detallistas y distribuidores de alimentos incluyen la PR-52 PR-2 y PR-1. Las características físicas y urbanas de la finca y su potencial regional hacen atractiva la finca para desarrollos de gran alcance. Al evaluar la mayoría de los criterios que se requieren para ser un buen "site" industrial se cumple con ellos, por ejemplo:

- localización
- infraestructura (eléctrica, agua, vial, comunicación)
- mantener bajo el impacto al ambiente
- impacto limitado a la congestión vehicular
- eslabonamientos y capacidad de mantener y mejorar la logística y el acceso a los servicios técnicos
- cercanía a zona portuaria y de cruceros
- cercanía a instituciones
- capacidad de mantener bajos los costos de transportación de alimentos

Cabe mencionar, que gran parte de las ventas al por mayor de Puerto Rico ocurren en la zona metropolitana.

Imagen #1 Localización de los Terrenos de "CPE, S.E."

Los terrenos adyacentes colindantes de la finca analizada son urbanos. La infraestructura es de primer nivel, incluye infraestructura telefónica, agua y líneas eléctricas con voltaje de 38 voltios. Este punto de energía eléctrica es muy importante debido a la necesidad de mantener en buen estado los alimentos refrigerados[1].

[1] Del Mercado Central salen todos los productos refrigerados que llegan al mercado boricua.

II. Ambiente

La finca analizada **no presenta problemas que atenten contra el ambiente y no representa zona de riesgo**. De hecho, la finca no está incluida dentro de la delimitación de la Reserva Ciénaga Las Cucharillas (Ver el siguiente mapa). Tan reciente como en el 26 de agosto del 2013, el Honorable Gobernador de Puerto Rico y el Honorable Secretario de Estado de Puerto Rico firmaron el Boletín Administrativo número OE-2013-061, donde aprueba la Resolución PU-002-2008-14-02, emitida el 23 de mayo del 2013, por tres miembros de la Junta de Planificación, donde se enmienda el mapa del Área de Planificación Especial y Reserva Natural Ciénaga Las Cucharillas.

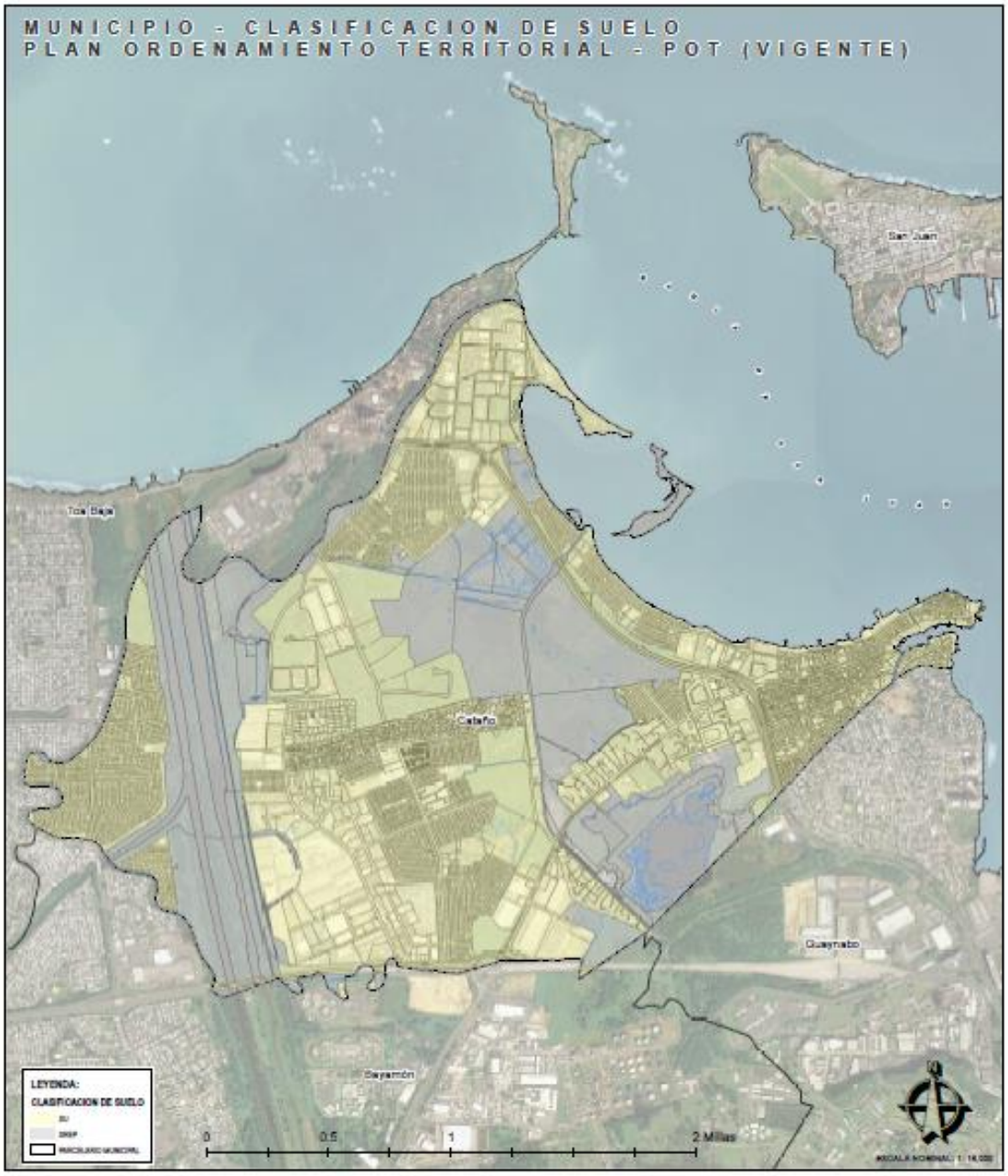
Tanto en la delimitación original de la Reserva del 2008, como la que modificó la original en el 2013 no se incluyeron los terrenos de Bahía Park, aun cuando en esta última se hicieron 13 cambios[2]. Esto es muestra de que la finca no posee un valor ecológico significativo. Por lo que si un estudio específico, como el realizado para delimitar la Reserva Ciénaga Las Cucharillas no identificó la finca como área protegida, un estudió enfocado en rasgos regionales y municipales (no puntuales) como los realizados en el PUT-PR no debería proponer cambios en clasificación tan drásticos.

Estas fincas colindantes al Norte, Noreste y Oeste, Suroeste que ubican sobre terrenos con las mismas características, poseen calificaciones residenciales, comerciales e industriales. Estos usos combinados en una misma área son poco comunes en Puerto Rico, donde la práctica de las pasadas décadas ha sido la creación de distritos o "clusters" de calificaciones separados, por lo que la existencia del mismo es evidencia de lo óptimo del área para usos urbanos.

Los terrenos donde ubica la finca están identificados como un área con 0.2 por ciento de posibilidad de inundación en un año. Esta significa que es un área con una baja probabilidad de inundación, lo que la hace ideal para desarrollo, y confirma por qué los terrenos no fueron incluidos dentro de la delimitación de la Reserva Ciénaga Las Cucharillas.

[2] La Junta de Planificación realizó enmiendas que propusieron los municipios de Cataño y de Guaynabo. En la resolución se menciona que se excluyeron áreas y se corrigieron delimitaciones de la APE, conformado al parcelario actualizado del CRIM y a los mapas del POT del municipio de Cataño.

Mapa vigente de Ordenación Territorial del Municipio de Cataño



Fuente: *Oficina de Planificación de la Administración Municipal de Cataño, Enero del 2015*.

III. Desarrollo Socioeconómico

La localización analizada **puede ser clave para el desarrollo socioeconómico del país, la región y el municipio de Cataño**. Más adelante en este informe presentamos los impactos económicos que generaría el desarrollo del proyecto que "CPE, S.E." se propone realizar en el lugar. En términos generales, el impacto incluye empleos y salarios directos, indirectos e inducidos, así como otros impactos fiscales.

Cabe mencionar, que la isla lleva casi una década de contracción económica y un desempleo, que se ha tornado difícil disminuirlo del 14%. Esto se debe entre varios factores a problemas estructurales y a que en una década se han disminuido sobre 250,000 habitantes, lo que lleva a disminuir el mercado potencial de bienes y servicios.

Entre los otros impactos asociados de un desarrollo en la finca, se destacan la posibilidad de eslabonamiento y sinergias con otros proyectos similares del mercado de alimentos de Puerto Rico. Incluso, el estudio de Estudios Técnicos, Inc., del 1999, sobre el Mercado Central de alimentos del concluye lo siguiente:

> "Debido al tamaño de su consumo, los alimentos también tienen una estrecha relación con los movimientos de precios en Puerto Rico. Un aumento de 5% en los precios de alimentos, repercute en un aumento de 1% en el Índice de Precios al Consumidor".

Lo interesante de lo que se propone en la finca analizada es que no tan sólo se sirve de enclave para estimular el sector de ventas al detal, sino que también estimula el desarrollo agrícola, que tan importante es en la política pública del gobierno actual.
En este informe detallamos algunos impactos económicos que tendría mover la ubicación actual de "CPE, S.E.".

Impacto de la construcción en los terrenos

- "CPE, S.E." estima que se desarrollarían en los terrenos objetos de análisis aproximadamente 100,000 p.c de espacio industrial y comercial[3]. Una idea de los terrenos a

[3] En la actualidad se cuenta con 105,000 p.c. de construcción.

desarrollar es que se podrían trabajar un mejor diseño de las estaciones de trabajo, que permitan ampliar la producción. En los espacios donde se trabaja actualmente los diseños de las estaciones de trabajo no son los más apropiados para la operación requerida. Estimados preliminares nos llevan a calcular una inversión en construcción de $9,000,000.

- Este proceso de construcción llevaría a que se creen 48 empleos directos y $1.0 de ingreso directo. Los empleos directos, indirectos e inducidos se estimaron en 106 y generarían $2.6 millones durante el proceso.

Impacto de la operación en el empleo y el ingreso (Lo retenido y lo que se ampliaría)

- La operación que se desarrollaría generaría 250 empleos directos y $4.5 millones en nómina. De ese número de empleos, 20 serían nuevos empleos. Añadiéndole los empleados indirectos e inducidos, estaríamos hablando de 453 nuevos empleos en total.

IV. Beneficios para el Mercado Central

Hay un estudio económico, donde se plantea que si se desalojara el Mercado Central de la Zona portuaria de San Juan, **la ubicación óptima del Mercado Central[4] de Alimentos en Puerto Rico es donde ubica la finca analizada[5]**. La firma de consultoría Estudios Técnicos, Inc. presentó un estudio en el 1999 para la Cámara de Mercadeo, Industria y Distribución de Alimentos (MIDA) titulado El Mercado Central, donde concluye, que dado a diversos factores: "no es irrazonable que el Gobierno de Puerto Rico adoptara medidas que faciliten que el Mercado Central pueda ubicarse en un lugar adecuado para sus operaciones, como sería Cataño, ya que cuenta con características físicas y geográficas idóneas".

Algunos de los puntos generales más importantes del estudio son los siguientes: La mejor localización que cubre las necesidades mínimas del Mercado Central son las de Bahía Park, porque está cerca del puerto de San Juan, de la Planta Termoeléctrica de Palo Seco (a una milla) y por sus accesos. La ubicación cerca de los puertos también representa menores externalidades negativas

[4] El Mercado Central es el centro de acopio de productos refrigerados más grande de Puerto Rico. El mismo es muy importante para la economía de Puerto Rico y el mercado de distribución de alimentos.
[5] Algunas de las razones que cita el estudio para mover el Mercado Central de la Zona Portuaria era usar los terrenos del Mercado central como centro de transbordo y captar una mayor parte del mercado de cruceros. El desalojo presenta una oportunidad de modernizar y expandir esa infraestructura con otro uso.

para el Estado, como por ejemplo: depreciación de la infraestructura vial, congestión vehicular, ruido y consumo energético.

Al momento del estudio encomendado por MIDA, "CPE, S.E." no era dueña de los terrenos. Solo tenían una opción de adquirir los terrenos desde el 1996, sujeto a que se obtuvieran los permisos para construir y desarrollar los mismos. Sin embargo, el punto más significativo, que llevó principalmente a adquirir los terrenos en el 2001 fue el siguiente y citamos a Estudios Técnicos, Inc.:

> *"Un elemento importante del proyecto es que la primera fase del mismo podría comenzar a partir de 45 días de su aprobación, ya que desarrollo industrial Bahía Park ya tiene clasificación industrial y lotificación y pronto hará entrega de los lotes".*

Este estudio que citamos comprueba que el factor de la clasificación es muy importante en el análisis económico y se puede inferir que fue uno de los instrumentos de planificación que utilizó "CPE, S.E." al momento de decidir adquirir la finca, para desarrollarla.

V. Ocupación de espacios de PRIDCO

El municipio de Cataño tiene ocupado el 100% de los espacios industriales de PRIDCO[6]. Esa información fue ofrecida por el Municipio de Cataño. Se puede decir que el indicador principal para saber si hay demanda por un bien o servicio es la tasa de ocupación, en el caso que nos compete el espacio industrial.

Entendemos que muy pocos municipios (por no decir ningún otro) puede decir en la actualidad que tienen todas sus facilidades de PRIDCO ocupadas. No teniendo espacio industrial público sin ocupar, lo lógico sería programar para ampliar la oferta y contribuir al clima de expansión, que pronostica el gobierno central.

[6] Cabe mencionar, que en los últimos 15 años la tasa de ocupación de espacio industrial en las instalaciones de PRIDCO en el país nunca ha sido mayor de 80% y tan reciente como en el 2012 se estimaba en solamente 75%

VI. Consonancia con los Planes del Municipio

La administración municipal de Cataño endosa los planes de la empresa en la finca. Es importante destacar dos cosas. Primero, que "CPE, S.E." se entera de los cambios propuestos en el Plan de Uso de Terrenos en la finca, por comunicación de la Administración Municipal. De hecho, históricamente el Municipio ha establecido en sus Planes Territoriales que la calificación apropiada para la propiedad es industrial.

Segundo, la información que hemos recibido es que la Administración Municipal estará presente en las vistas públicas, presentando su preocupación ante los cambios que propone la Junta en esa zona.

VII. Capacidad y prestigio del proponente, "CPE, S.E."

"CPE, S.E." está probada en el mercado puertorriqueño. No estamos hablando de una compañía que adquirió unos terrenos para especular y generar ganancias con la apreciación del valor de los terrenos, como ocurría cuando la economía estaba en expansión. Estamos hablando de una compañía que ha demostrado ser exitosa en el mercado en el que compite. Su desempeño de años en el mercado ha sido sólido por más de cinco décadas.

Una de las razones para adquirir el terreno analizado es tener una base propia. Cabe mencionar, que la empresa lleva operando mediante alquiler de mes a mes, por más de 18 años, lo que crea incertidumbre e ineficiencias operacionales. Algunos de los puntos principales de la operación y el impacto económico de las operaciones de "CPE, S.E.":

- La compañía se fundó en el 1960. En la actualidad la compañía es dirigida por la tercera generación de la Familia Rodríguez. La misión de la compañía es "brindar la mejor calidad en frutas, vegetales y huevos frescos a cuatro millones de puertorriqueños". Es la principal industria de mercadeo, logística y distribución de alimentos perecederos (frutas, vegetales y huevos frescos) en Puerto Rico.
- Al principio la línea de productos era solamente tomates, yautías, pimientos y batatas. Hoy sirve directa o indirectamente a más de 450 supermercados, sobre un centenar de restaurantes y decenas de comerciantes independientes en frutas y vegetales.

- Hoy cuentan con cerca de 230 empleados y cerca de 100 empleados indirectos que brindan servicio independiente. Entre compra local e importaciones manejan más de 3,000 furgones al año. Tienen una variedad de sobre 1,000 productos en inventario, que incluyen orgánicos, especialidades, precortados e institucionales. Sus ventas sobrepasan los $94 millones anuales. Hoy día Caribbean cuenta con una inversión en facilidades y equipos que sobrepasa los $5 millones de dólares.
- Cabe mencionar que "CPE, S.E." es la primera empresa en el Caribe en recibir la certificación del USDA de Buenas Prácticas Agrícolas. A nivel internacional, han logrado por 25 años ininterrumpidos la más alta distinción de "Trading Member" del Blue Book, la principal casa evaluadora de la industria de frutas y vegetales, en honor a la responsabilidad moral, confiabilidad de pago e integridad comercial.

VIII. Inversiones en la Zona

"CPE, S.E." y los dueños de los terrenos aledaños han estado realizando inversiones en la zona. Desde el momento que se adquirió la finca hasta la actualidad, se han realizado inversiones, con la intención de desarrollar la finca. Del año 2001 al momento "CPE, S.E." ha invertido $3.1 millones, incluyendo $2.2 millones en la adquisición de los mismos y sobre $900,000 en gastos asociados. Estamos hablando que si se incluye el valor del terreno, la inversión promedio anual es de $254,532 y si no se incluye el valor del terreno, estaríamos hablando de sobre $75,000 al año. En las siguientes líneas detallamos las inversiones.

Compra de la tierra – Se adquirieron los terrenos en el año 2001 a un costo de $2.2 millones.

Servicios profesionales – Se han gastado sobre $100,000 en servicios profesionales, incluyendo de ingeniería, contabilidad, análisis económico, ambiental y legal, entre otros. La mitad de este dinero se gastó en el año 2009, cuando se trabajaron los anteproyectos, memoriales, estudios y diseños para lograr el desarrollo de la finca. Cabe mencionar, que en esos años el proponente plantea que dieron seguimiento continuo al gobierno, para que se desarrollaran los terrenos.

Intereses sobre capital – Al momento de comprar los terrenos se realizó un préstamo. Por concepto de este préstamo se pagó $665,867, desde el año 2001 al año 2009.

Impuestos sobre propiedad – "CPE, S.E." ha pagado sobre $90,000 por este concepto.

Gastos de mantenimiento y seguridad – En los últimos cinco años se han pagado $40,206 por este concepto. Esto equivale a sobre $8,000 al año.

Gastos misceláneos – En este concepto se han gastado poco más de $1,000, incluyendo cargos bancarios (ver siguiente tabla en la siguiente página).

Es importante mencionar, que hay una Asociación de dueños de terrenos, que se llama Comerciantes de Bahía Palmas, Inc., que se preocupa por mantener en buenas condiciones los terrenos.

Análisis sobre clasificación de finca de "CPE, S.E." en el Municipio de Cataño

Análisis de Inversión realizada por CPE, S.E. en finca en Bahía Park

	A1-1	A1-2	A1-3	A1-4	A1-5	A1-6	A1-7	A1-8	A1-9	A1-10	A1-11	A1-12	A1-13	
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	**2001-2013**
Assets														
Land Purchase	$ 2,153,842	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	**$ 2,153,842**
Capitalized Prof. Services	11,698	10,769	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**22,467**
Capitalized Interest	46,716	71,946	79,248	40,017	104,048	96,091	142,234	77,715	7,852	-	-	-	-	**665,867**
Capital Adjustment	-	-	(344)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(344)**
Total Land	$ 2,212,256	$ 82,715	$ 78,904	$ 40,017	$ 104,048	$ 96,091	$ 142,234	$ 77,715	$ 7,852	$ -	$ -	$ -	$ -	**$ 2,841,832**
Expenses														
Interest Expenses	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	**$ -**
Professional Services	-	-	(5,575)	(1,348)	(1,179)	(2,161)	(926)	(11,183)	(3,050)	(51,683)	(1,036)	(1,831)	(1,138)	**(81,110)**
Property Tax	-	-	-	-	-	-	-	-	(49,100)	(15,740)	(5,078)	(10,382)	(9,916)	**(90,216)**
Maintenance & Security Expenses	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,310)	(5,386)	(12,563)	(1,562)	(5,385)	**(40,206)**
Bank Charges	-	-	-	-	-	-	-	-	(239)	-	-	-	(31)	**(270)**
Miscelaneous Expenses	-	-	-	(630)	(54)	-	(72)	-	-	-	-	-	-	**(756)**
Subtotal Accumulated Deficit	-	-	5,575	1,978	1,233	2,161	998	11,183	67,699	72,809	18,677	13,775	16,470	212,558
Total Land and Expenses	**$ 2,212,256**	**$ 82,715**	**$ 84,479**	**$ 41,995**	**$ 105,281**	**$ 98,252**	**$ 143,232**	**$ 88,898**	**$ 75,551**	**$ 72,809**	**$ 18,677**	**$ 13,775**	**$ 16,470**	**$ 3,054,390**

Fuente: Información sometida por el Sr. Luis H. Correa, Gerente de Auditoría de PSV.

IX. Impacto del cambio

El cambiar la clasificación actual (Industrial) a la propuesta en el PUT por la JP en el borrador del 2014 implicaría una **degradación de clasificación y calificación de una finca** que tiene una buena localización y un plan de desarrollo establecido. De esta manera se elimina la posibilidad de desarrollo conforme a lo planificado por los dueños del terreno.

Cuando los dueños adquirieron la finca lo hicieron entre otros factores por su localización y calificación industrial. Cambiar la zonificación a estas alturas representaría un duro golpe económico para "CPE, S.E." , haciendo la inversión una inservible para el propósito por el cual fue adquirido.

X. Planes del Proponente

"CPE, S.E." mantiene su intención de desarrollar los terrenos, conforme a los planes que tenía cuando los adquirió. En el pasado se había presentado un proyecto en la finca, que debido a diversos factores, incluyendo factores de contracción económica de Puerto Rico retrasaron los planes originales de la compañía.

No obstante, se entiende que la recuperación económica que proyecta el gobierno de Puerto Rico[7] y la intención de "CPE, S.E." de seguir aportando y expandirse en el mercado puertorriqueño, estimule a que se pueda dar el desarrollo industrial y comercial de los terrenos, como siempre fue la intención al adquirir los mismos.

[7] Como dato significativo, se puede mencionar que con estadísticas de la Junta de Planificación, el diario de negocios www.sincomillas.com presentó que el valor de los permisos de construcción en Puerto Rico aumentó de $70 millones en noviembre del 2013 a $126 millones en noviembre del 2014 (el más alto en los últimos dos años), lo que es positivo para el país y representa un crecimiento interanual de 79.8%.

Conclusiones

- **La localización de la finca sería interesante para cualquier desarrollo industrial o comercial**. La finca de Bahía Park queda a una distancia aproximada de cinco millas de la Zona Portuaria de San Juan. El acceso al Puerto de San Juan es excelente. Las características físicas y urbanas de la finca y su potencial regional hacen atractiva la finca para desarrollos de gran alcance. Los terrenos adyacentes colindantes de la finca analizada son urbanos. La infraestructura es de primer nivel, incluye infraestructura telefónica, agua y líneas eléctricas con voltaje de 38 voltios.

- La finca analizada **no presenta problemas que atenten contra el ambiente y no representa zona de riesgo**. De hecho, la finca no está incluida dentro de la delimitación de la Reserva Ciénaga Las Cucharillas. Esto es muestra de que la finca no posee un valor ecológico significativo. Por lo que si un estudio específico, como el realizado para delimitar la Reserva Ciénaga Las Cucharillas no identificó la finca como área protegida, un estudió enfocado en rasgos regionales y municipales como los realizados en el PUT-PR no debería proponer cambios en clasificación tan drásticos.

- La localización analizada **puede ser clave para el desarrollo socioeconómico del país, la región y el municipio de Cataño**. La isla lleva casi una década de contracción económica y un desempleo, que se ha tornado difícil disminuirlo del 14%. Esto se debe entre varios factores a problemas estructurales y a que en una década se han disminuido sobre 250,000 habitantes, lo que lleva a disminuir el mercado potencial de bienes y servicios. Lo interesante de lo que se propone en la finca analizada es que no tan sólo se sirve de enclave para estimular el sector de ventas al detal, sino que también estimula el desarrollo agrícola, que tan importante es en la política pública del gobierno actual.

  "CPE, S.E." estima que se desarrollarían en los terrenos objetos de análisis aproximadamente 100,000 p.c. de espacio industrial y comercial. Los estimados nos llevan a calcular una inversión en construcción de $9,000,000. Este proceso de construcción llevaría a que se creen 48 empleos directos y $1.0 de ingreso directo. Se puede estimar que la operación que se desarrollaría generaría 250 empleos directos y $4.5 millones en nómina. De ese número de empleos, 20 serían nuevos empleos. Añadiéndole los empleados indirectos e inducidos, estaríamos hablando de 453 nuevos empleos en total.

- Hay un estudio económico, donde se plantea que si se desalojara el Mercado Central de la Zona portuaria de San Juan, **la ubicación óptima del Mercado Central de Alimentos en Puerto Rico es donde ubica la finca analizada**. Algunos de los puntos generales más importantes del estudio son los siguientes: La mejor localización que cubre las necesidades mínimas del Mercado Central son las de

Bahía Park, porque está cerca del puerto de San Juan, de la Planta Termoeléctrica de Palo Seco (a una milla) y por sus accesos. La ubicación cerca de los puertos también representa menores externalidades negativas para el Estado, como por ejemplo: depreciación de la infraestructura vial, congestión vehicular, ruido y consumo energético. Al momento del estudio citado, "CPE, S.E." no era dueño de los terrenos. Sin embargo, el punto más significativo que llevó principalmente a adquirir los terrenos en el 2001 fue el siguiente y citamos a Estudios Técnicos, Inc.:

> *"Un elemento importante del proyecto es que la primera fase del mismo podría comenzar a partir de 45 días de su aprobación, ya que desarrollo industrial Bahía Park ya tiene clasificación industrial y lotificación y pronto hará entrega de los lotes".*

Este estudio que citamos comprueba que el factor de la clasificación es muy importante en el análisis económico y se puede inferir que fue uno de los instrumentos de planificación que utilizó "CPE, S.E." al momento de decidir adquirir la finca, para desarrollarla.

- **El municipio de Cataño tiene ocupado el 100% de los espacios industriales de PRIDCO**. Entendemos que muy pocos municipios (por no decir ningún otro) puede decir en la actualidad que tienen todas sus facilidades de PRIDCO ocupadas. No teniendo espacio industrial público sin ocupar, lo lógico sería programar para ampliar la oferta y contribuir al clima de expansión.

- **La administración municipal de Cataño endosa los planes de la empresa en la finca**. Históricamente el Municipio ha establecido en sus Planes Territoriales que la calificación apropiada para la propiedad es industrial y además ha estado llevando el mensaje de lo importante de mantener la clasificación y calificación actual.

- **"CPE, S.E." está probada en el mercado puertorriqueño**. No estamos hablando de una compañía que adquirió unos terrenos para especular y generar ganancias con la apreciación del valor de los terrenos, como ocurría cuando la economía estaba en expansión. Estamos hablando de una compañía que ha demostrado ser exitosa en el mercado en el que compite. Su desempeño de años en el mercado ha sido sólido por más de cinco décadas. Una de las razones para adquirir el terreno analizado es tener una base propia. Cabe mencionar, que la empresa lleva operando mediante alquiler de mes a mes, por más de 18 años, lo que crea incertidumbre e ineficiencias operacionales.

La compañía se fundó en el 1960. En la actualidad la compañía es dirigida por la tercera generación de la Familia Rodríguez. Es la principal industria de mercadeo, logística y distribución de alimentos

perecederos (frutas, vegetales y huevos frescos) en Puerto Rico. Hoy sirve directa o indirectamente a más de 450 supermercados, sobre un centenar de restaurantes y decenas de comerciantes independientes en frutas y vegetales. Hoy cuentan con cerca de 230 empleados y cerca de 100 empleados indirectos que brindan servicio independiente. Entre compra local e importaciones manejan más de 3,000 furgones al año. Tienen una variedad de sobre 1,000 productos en inventario, que incluyen orgánicos, especialidades, precortados e institucionales. Sus ventas sobrepasan los $94 millones anuales. Hoy día Caribbean cuenta con una inversión en facilidades y equipos que sobrepasa los $5 millones de dólares.

- **"CPE, S.E." y los dueños de los terrenos aledaños han estado realizando inversiones en la zona**. Desde el momento que se adquirió la finca hasta la actualidad, se han realizado inversiones, con la intención de desarrollar la finca. Del año 2001 al momento "CPE, S.E." ha invertido $3.1 millones, incluyendo $2.2 millones en la adquisición de los mismos y sobre $900,000 en gastos asociados.

- El cambiar la clasificación actual (Industrial) a la propuesta en el PUT por la JP implicaría una **degradación de clasificación y calificación de una finca** que tiene una buena localización y un plan de desarrollo establecido. De esta manera se elimina la posibilidad de desarrollo conforme a lo planificado por los dueños del terreno. Cuando los dueños adquirieron la finca lo hicieron entre otros factores por su localización y calificación industrial. Cambiar la zonificación a estas alturas representaría un duro golpe económico para "CPE, S.E., haciendo la inversión una inservible para el propósito por el cual fue adquirido.

- **"CPE, S.E." mantiene su intención de desarrollar los terrenos, conforme a los planes que tenía cuando los adquirió.** En el pasado se había presentado un proyecto en la finca, que debido a diversos factores, incluyendo factores de contracción económica de Puerto Rico retrasaron los planes originales de la compañía. No obstante, se entiende que la recuperación económica que proyecta el gobierno de Puerto Rico y la intención de "CPE, S.E." de seguir aportando y expandirse en el mercado puertorriqueño, estimule a que se pueda dar el desarrollo industrial y comercial de los terrenos, como siempre fue la intención al adquirir los mismos.