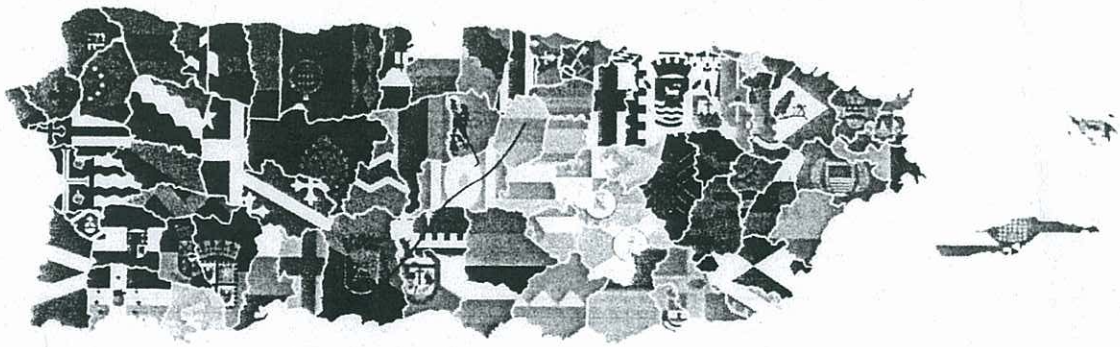
LA CONSULTA 2008-23-0444 JPU
ESTA DENTRO DE ESTE REGLAMENTO
DEL PLAN DE USO REGIONAL de la
JUNTA DE PLANIFICACION

Junta de Planificación
Oficina del Gobernador
Gobierno de Puerto Rico

Plan. Rubén Flores Marzán
Presidente

Plan de Usos de Terrenos

Perfil Regional



Borrador para Vista Pública

Región 11

PUERTO RICO VERDE

DICIEMBRE 2012

MIEMBROS DE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN DE PUERTO RICO

Rubén Flores Marzán, PPL
Presidente

María del C. Gordillo Pérez
Vice Presidenta

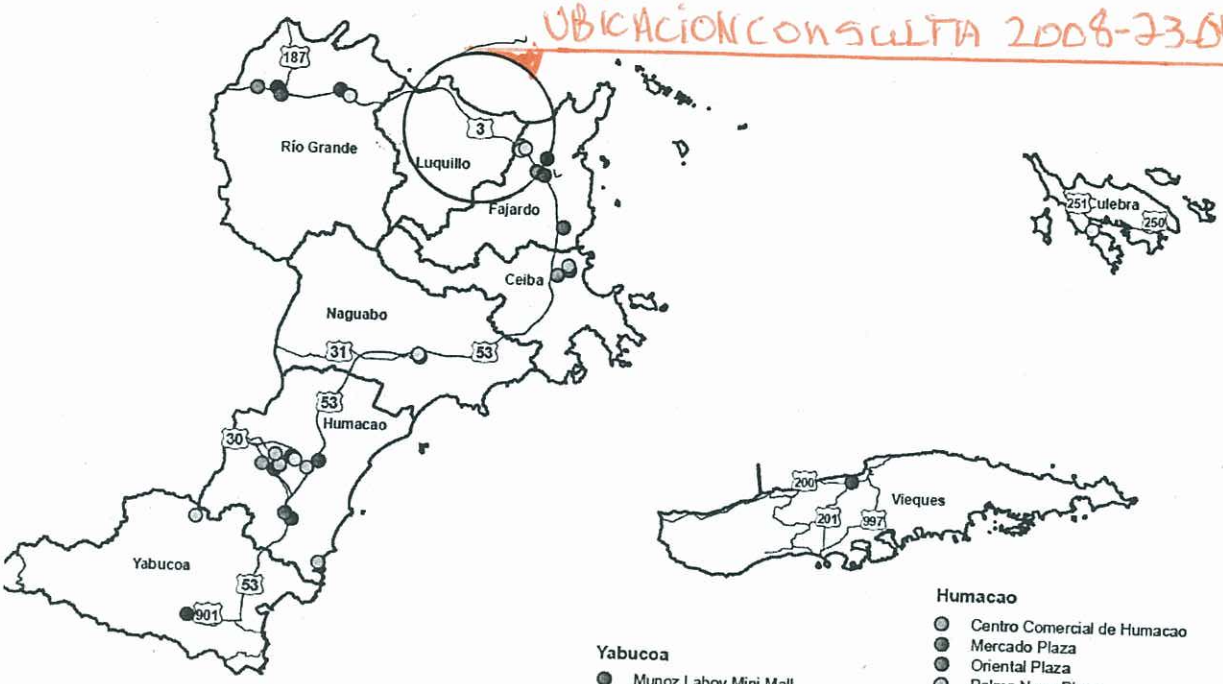
Leslie M. Rosado Sánchez, PPL
Miembro Asociado

Manuel Cardona Martínez
Miembro Asociado

Edgar R. Lebrón Rivera
Miembro Alterno

Mapa 51: Ubicación de los Centros Comerciales, Región 11

UBICACION CONSULTA 2008-23.0444 JPU



Ceiba
- Centro Comercial Brisas Mini Mall
- Centro Comercial Santa Maria
- Morales Mini Market

Culebra
- Superette Mayra

Vieques
- Superdescuentos Morales

Fajardo
- Del Este Shopping
- Eastern Plaza
- Fajardo Marquet Square
- Fajardo Shopping Center
- Monte Brisas Shopping Center
- Monte Sol Shopping Center
- Plaza Fajardo
- Punta del Este Food Court

Yabucoa
- Munoz Laboy Mini Mall
- Plaza Yabucoa
- Tejas Supermarket
- Yabucoa Shopping Center

Fajardo
- Centro Comercial Alturas de Río Grande
- Centro Comercial Villas de Rio Grande
- La Victoria
- Palma Plaza
- Río Grande Plaza
- Río Grande Shopping

Humacao
- Centro Comercial de Humacao
- Mercado Plaza
- Oriental Plaza
- Palma Nova Plaza
- Plaza del Sol
- Plaza Humacao Shopping Center
- Plaza Palma Real
- San José Shopping Mall
- Triumph Plaza
- Vista del Rio Shopping Center

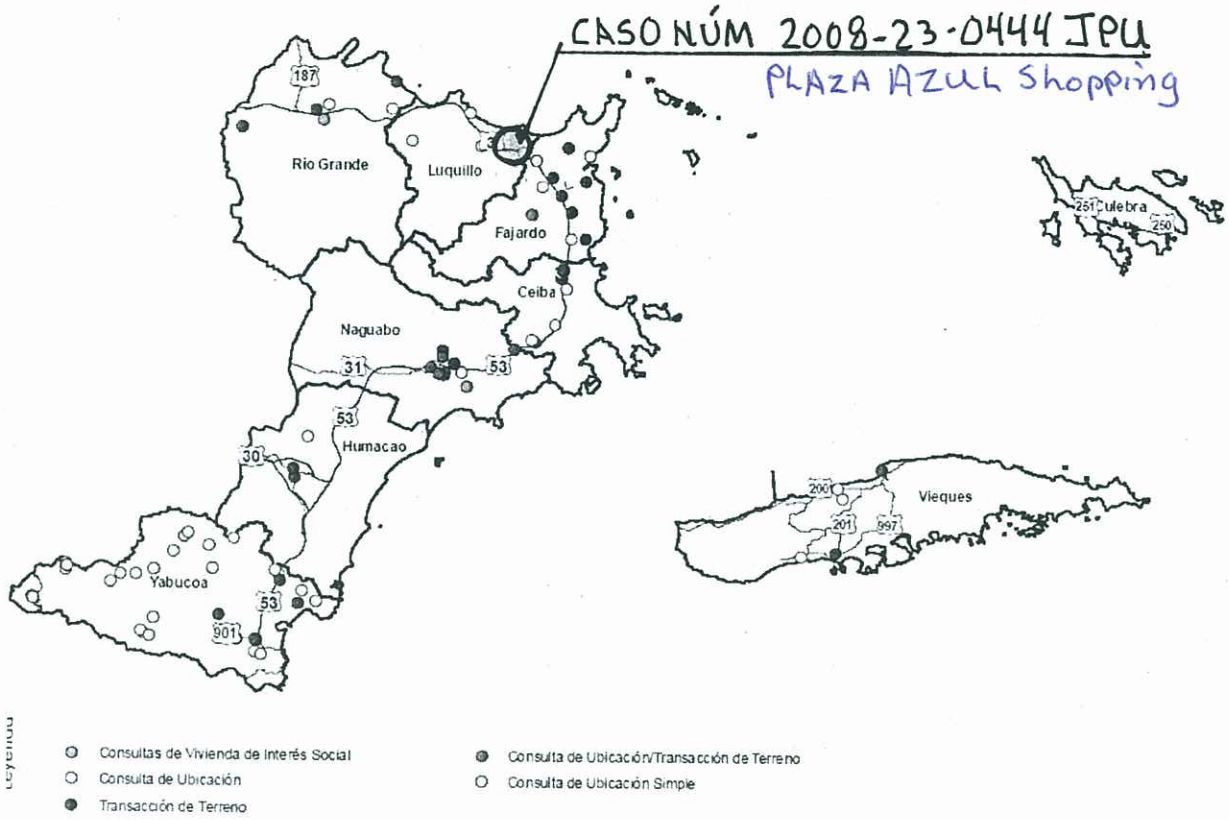
Naguabo
- Centro Comercial Juan R Garzón
- Plaza Naguabo

Fuente: Junta de Planificación

LUQUILLO NO TIENE SHOPPING MALL

Las Consultas radicadas en la Junta de Planificación para la región, son las siguientes:

Mapa 46: Consultas Radicadas en la Junta de Planificación 2005-2010, Región 11

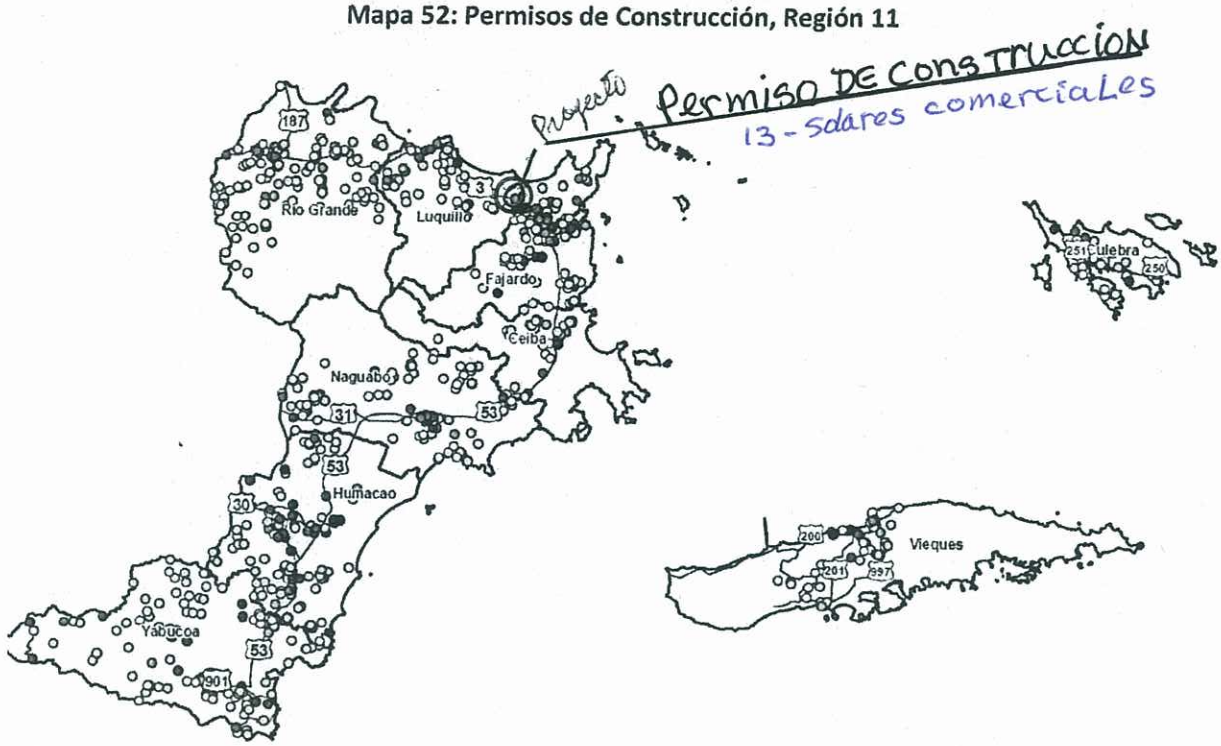


3.2. Red Vial

La red vial es un instrumento estratégico de ordenación del territorio. De igual forma, el sistema de carreteras permite la integración física entre los municipios de la región. Uno de los aspectos necesarios para el desarrollo económico de un municipio es su accesibilidad. La Región 11 cuenta con una red primaria (PR-3, PR-30 y PR-66) que conecta a los municipios de la región al área metropolitana de San Juan y Caguas, y la PR-53 que provee rápido acceso entre los municipios de la región en un eje Norte a Sur, desde Fajardo hasta Yabucoa. La red secundaria (PR-31 y PR-187) permiten la conexión rápida intra municipal. La red terciaria conecta los barrios rurales con los nodos urbanos. No obstante, la topografía de los municipios de la región y las condiciones climatológicas bastante húmedas son una amenaza para mantener en condiciones óptimas y seguras el sistema terciario. La región cuenta además con el comienzo de la Ruta Panorámica Luis Muñoz Marín en Yabucoa (PR-901) y otras rutas escénicas en la PR-3 y PR-53 entre Fajardo, Ceiba Naguabo y Humacao, además de la PR-191, en Río Grande hacia El Yunque.

Mapa 25: Carreteas Principales, Región 11

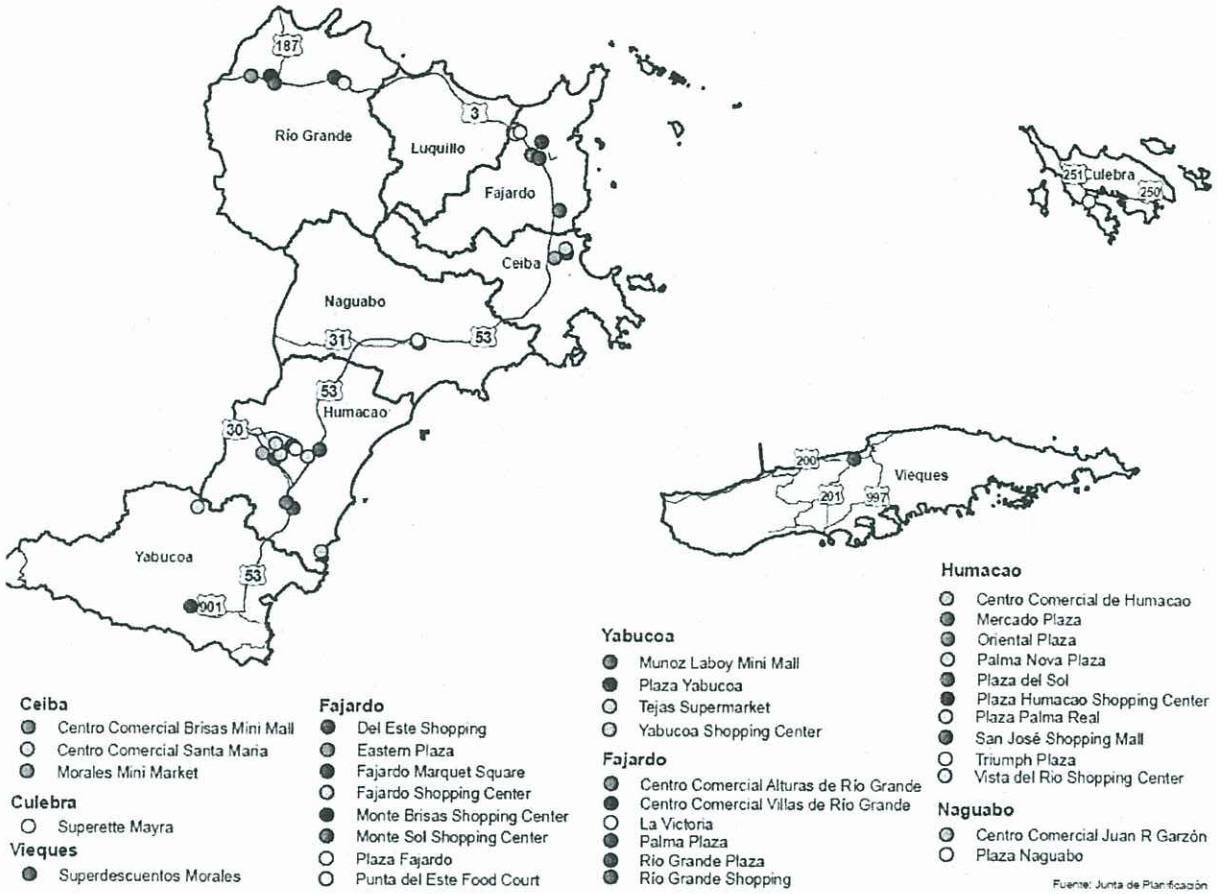
Mapa 52: Permisos de Construcción, Región 11



	Ceiba	Culebra	Fajardo	Humacao	Luquillo	Naguabo	Río Grande	Vieques	Yabucoa
Comercial	11	3	52	33	12	17	36	13	26
Industrial	2	0	13	14	0	1	10	1	6
Institucional	6	1	18	20	8	7	20	7	9
Residencial	37	44	89	124	70	107	161	110	125
Otros	2	4	18	6	4	4	12	6	5

Fuente: SIP

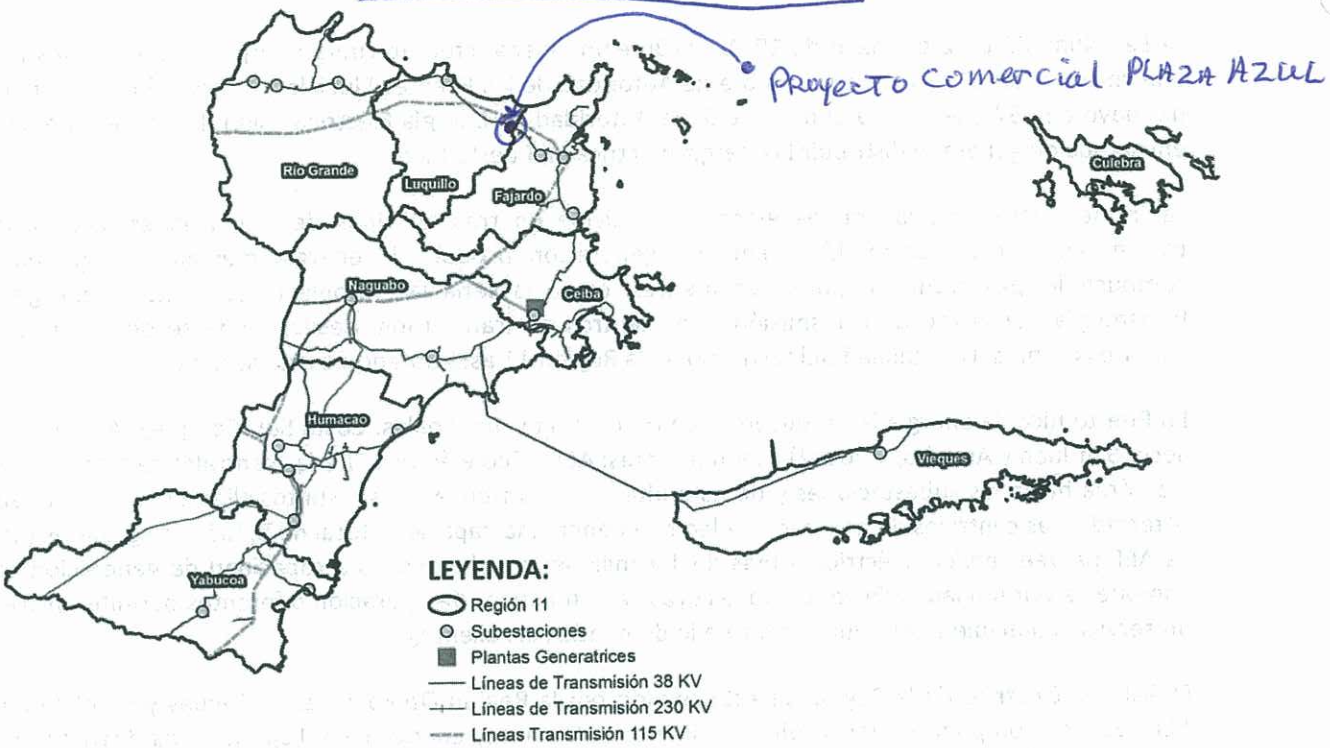
Mapa 51: Ubicación de los Centros Comerciales, Región 11



LUQUILLO NO TIENE CENTROS COMERCIALES

Luquillo no tiene

Mapa 28: Infraestructura Eléctrica, Región 11



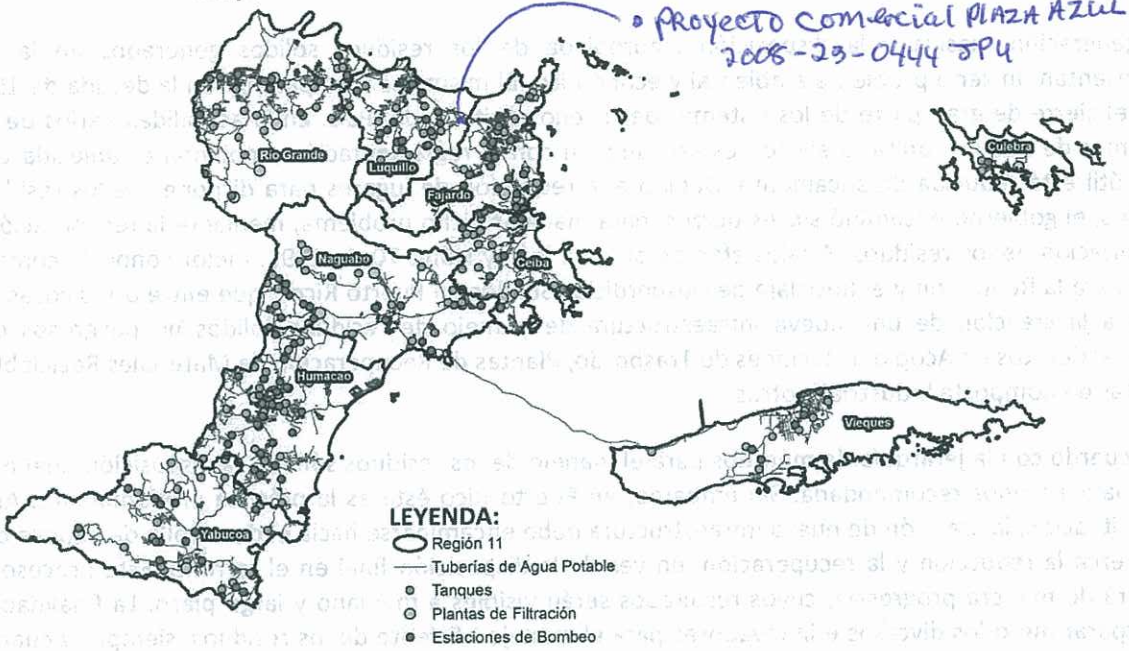
Fuente: Autoridad de Energía Eléctrica 201

Tabla 19: Subestaciones, Región 11

Nombre	Número Subestacción	Voltaje (Kv)	Dirección Física
Fajardo Pueblo 2001	2001	38	Centro Dist Fajardo Carr 195 Y 987, Fajardo
Veve Calzada 2002	2002	38	Carr. 3 Km. 45.4, Fajardo
Dos Marinas 2003	2003	38	Carr. 987 Las Croabas (Edif Dos Marinas), Fajardo
Fajardo TC 2005	2005	115	Centro Distribución De Fajardo Carr. 195 Y 987, Fajardo
Puerto Del Rey 2006	2006	38	Carr. 3 Km 51.4, Fajardo
Daguao 2101	2101	38	Carr. 3 Km 58.3 Daguao, Ceiba
Luquillo 2201	2201	38	Carr. 3 Km 36.8, Luquillo
Rio Grande Pueblo 2301	2301	38	Carr. 3 Km 24.4, Rio Grande
Rio Grande 2302	2302	38	Carr. 3 Km 22.8 Alturas De Rio Grande, Rio Grande
Rio Grande Estates 2306	2306	38	Carr. 3 Km 28.2, Rio Grande
Vieques 2501	2501	38	C. San Francisco Final, Vieques
Humacao Pueblo 2601	2601	38	Carr. 198 Km 28.6 Clínica Oriente, Humacao
Humacao 2602	2602	38	Carr. 3 Km 82.7 Salida A Yabucoa , Humacao
Humacao 2603	2603	115	Carr. 3 Km 82.7 Salida A Yabucoa, Humacao
Candelero 2604	2604	115	Carr. 3 Km 90 Candelero Arriba, Humacao
Verde Mar 2605	2605	38	Carr. 3 Km 71.9, Humacao
Naguabo 2701	2701	38	Carr. 192 Km 1.8, Naguabo
Rio Blanco 2702	2702	38	Carr. 191 Km 28 Patio Planta De Rio Blanco, Naguabo
Yabucoa Pueblo 2901	2901	38	Carr. 182 Km 0.2 Bo Calabazas, Yabucoa
Palmas Del Mar 2902	2902	38	Carr. 906 Km 4.5 Bo Candelero, Yabucoa
Yabucoa TC 2905	2905	0	
Culebra 3801	3801	38	Isla Municipio De Culebra

Mapa 30: Ubicación de Infraestructura de Acueductos, Región 11

• Proyecto Comercial Plaza Azul Shopping
2008-23-0444 JPU



Fuente: Autoridad de Acueductos y Alcantarillados 2008-2009

Mapa 31: Ubicación de Infraestructura de Alcantarillado, Región 11

Fuente: Autoridad de Acueductos y Alcantarillados 2008-2009

Artículo 4.- Se elimina el Artículo 4 de la Ley Núm. 126-2012.

Artículo 5.- Se enmienda el Artículo 5 y se renumera como Artículo 4 de la Ley Núm. 126-2012, para que lea como sigue:

"Artículo 4.- Lindes del Corredor Ecológico del Noreste

El Corredor Ecológico del Noreste (CEN) consiste de un área aproximada de 3,057 cuerdas (1,202 ha) de extensión en la región costera de los barrios Pitahaya y Juan Martín, en el municipio de Luquillo, y en los barrios Quebrada Fajardo y Cabezas, del municipio de Fajardo, entre las latitudes 18° 20' 50" N y 18° 22' 51" N, y las longitudes 65° 38' 12" O y 65° 42' 49" O. Cerca de 2,931 cuerdas (1,152 ha) son terrenos firmes y anegados, y 126 cuerdas (50 ha) corresponden a cuerpos de agua superficiales. Estos terrenos colindan al Norte con el Océano Atlántico, al Oeste con el casco urbano histórico del municipio de Luquillo, los residenciales El Cemí y Yuquiyú, y la Escuela Intermedia Rafael N. Coca. Los límites hacia el Sur colindan con la carretera PR-3 y la comunidad del sector Borrás, también conocida como Juan Martín Afuera. En el municipio de Fajardo, por el Sur, colinda nuevamente con la carretera PR-3, con el proyecto residencial Vistas del Convento, el Centro Comercial Eastern Plaza, las urbanizaciones Fajardo Gardens, Vistas del Convento y Monte Brisas, con la calle asfaltada que da acceso al área residencial, conocida como Lindo Monte en el sector Cascajo y la Avenida El Conquistador. Por el Este, con la carretera PR-987 y el área ocupada por las instalaciones recreativas y el área asfaltada para casas remolques del Balneario de Seven Seas. El CEN no incluye ninguna estructura permanente construida o establecida al presente, salvo aquellas estructuras asociadas a la casa de playa o veraneo del Gobernador, ubicadas en la finca El Convento. Con el fin de facilitar la identificación de los límites y terrenos en tierra firme que comprenden el CEN, a continuación se mencionan las fincas o propiedades, enteras o en parte, sin excluir otras, que forman parte de esta área, según el número de catastro asignado por el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM), a junio de 2012: CONSULTA UBICACION 2008-23-0444 JPU

120-000-004-02

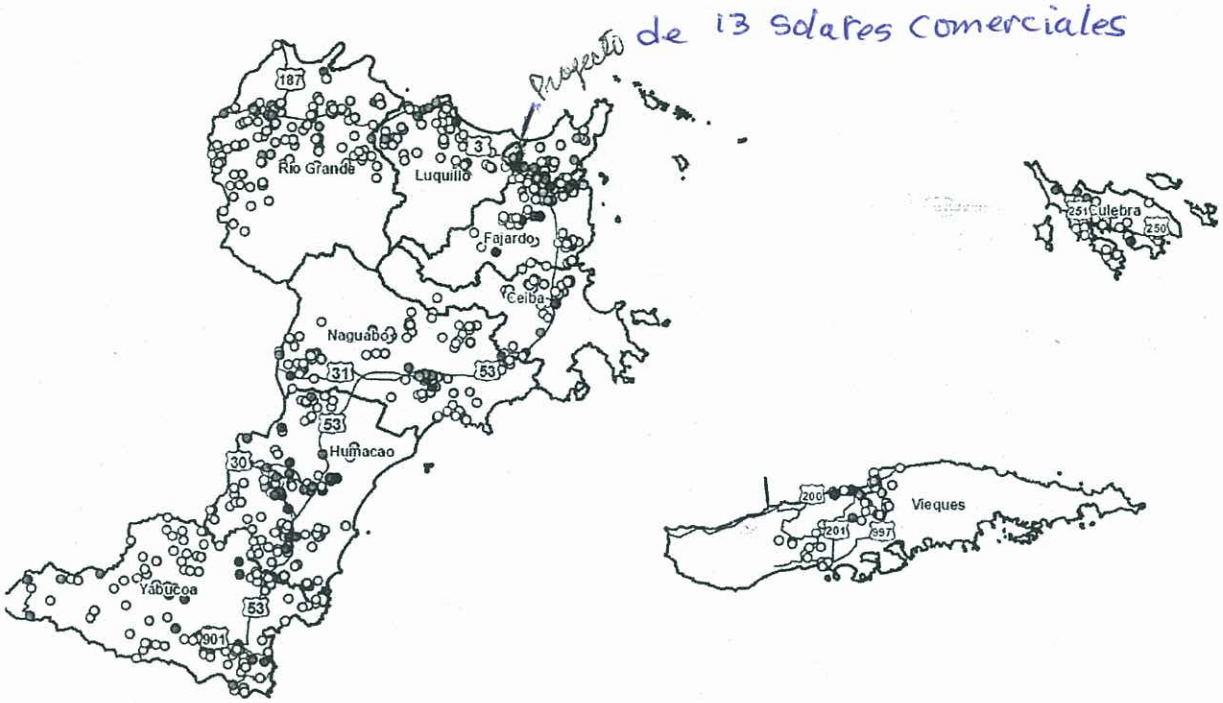
...

121-095-305-03"

Artículo 6.- Se enmienda el Artículo 6 y se reenumera como Artículo 5 de la Ley Núm. 126-2012, para que lea como sigue:

"Artículo 5.- Designación de la Reserva Natural Corredor Ecológico del Noreste. Se designa como reserva natural todos los terrenos de tenencia privada y todos los terrenos públicos y patrimoniales pertenecientes a agencias, corporaciones públicas o cualquier dependencia gubernamental en el área del CEN, también serán designados como reserva natural la zona marítimo terrestre y todos aquellos terrenos sumergidos, terrenos sumergidos bajo aguas navegables y sus aguas, incluyendo terrenos, ecosistemas sumergidos y aguas marinas que se extienden nueve (9) millas náuticas mar afuera.

Mapa 52: Permisos de Construcción, Región 11



	Ceiba	Culebra	Fajardo	Humacao	Luquillo	Naguabo	Río Grande	Vieques	Yabucoa
Comercial	11	3	52	33	12	17	36	13	26
Industrial	2	0	13	14	0	1	10	1	6
Institucional	6	1	18	20	8	7	20	7	9
Residencial	37	44	89	124	70	107	161	110	125
Otros	2	4	18	6	4	4	12	6	5

Fuente: SIP

análisis solo se presentarán estimados de las siguientes variables: ingreso per cápita, ingreso del hogar, ingreso familiar y condición de pobreza de las familias.

El ingreso per cápita se obtiene dividiendo el total de ingreso de un grupo particular entre el total de población de dicho grupo, independientemente que cada individuo del grupo tuviera ingresos o no. El estimado de ingreso per cápita de los municipios que componen la Región 11 para el periodo 2006-2010 fluctuó entre $7,449, para el municipio de Yabucoa y $10,506, para el municipio de Luquillo (Tabla). Los valores de margen de error que acompañan cada estimado indican con 90% de confianza el valor real para la variable y población de estudio. Por ejemplo, con un 90% de confianza el ingreso per cápita real del municipio de Yabucoa en 2006-2010 estuvo entre los valores de $7,125 y $7,773.

El estimado de ingreso per cápita de la Región 11 para el periodo 2006-2010 fue de $8,161, con un margen de error de +/-2,228. De nueve municipios que componen la región solo tres (Yabucoa, Naguabo y Vieques) presentan ingresos per cápita por debajo del total de la región, lo cual puede ser un indicador de condiciones económicas desfavorables al comparar con los restantes municipios. Al comparar el estimado de ingreso per cápita de la Región 11 con Puerto Rico, el mismo obtiene un valor inferior a Puerto Rico con $2,194 menos de ingreso por persona lo que sitúa a la Región 11 en desventaja con Puerto Rico.

Otro aspecto a comparar en la muestra de 2.5% de la ECPR es el porciento de imputación de las variables. La metodología de imputación por variable nos indica qué porciento de las preguntas no obtuvieron una respuesta o fueron dejadas en blanco. Se recomienda utilizar con precaución variables con 33-49% de imputación y no utilizar los estimados de variables que obtienen 50% o más de imputación pues de cada 10 cuestionarios en cinco o más la pregunta fue dejada en blanco por el respondedor o la unidad de vivienda.

El porciento de imputación mayor para la variable ingreso de individuos lo obtuvo el municipio de Vieques con 17.4%. El mismo es mayor al valor tanto de la región como de Puerto Rico, pero todavía está en niveles aceptables o adecuados (menos de 33%).

Tabla . Ingreso Per Cápita (ajustado a la inflación de 2010)
Puerto Rico y Municipios de la Región 11
Estimados de 5 años 2006-2010

Área Geográfica	Ingreso Per Cápita		Por Ciento de Imputación
	Estimado	Margen de Error	
Ceiba	$9,658	+/-903	13.9
Culebra	$10,349	+/-1,426	15.8
Fajardo	$9,949	+/-473	13.8
Humacao	$9,640	+/-456	17.0
Luquillo	$10,506	+/-757	16.0
Naguabo	$7,548	+/-489	12.9
Río Grande	$10,049	+/-456	15.8
Vieques	$8,054	+/-746	17.4
Yabucoa	$7,449	+/-324	14.1

Enviada por la Junta de Planificacion y Aregiado con Estructuras Existentes

Hoja de impresión -- Catastro Digital

Derechos Reservados 2006
Centro de Recaudacion de Ingresos Municipales
Carretera Estatal 1 km. 17.2
San Juan, Puerto Rico 00926

Nota aclaratoria : Este es un producto de la Oficina del Catastro Digital del Centro de Recaudacion de Ingresos Municipales (CRIM) de Puerto Rico. Este no es un mapa de agrimensura, ni pretende ser una herramienta de diseño.

Este mapa es actualizado con base en planos de agrimensura y demás documentos de cada caso de modificación de parcelas registrado en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.

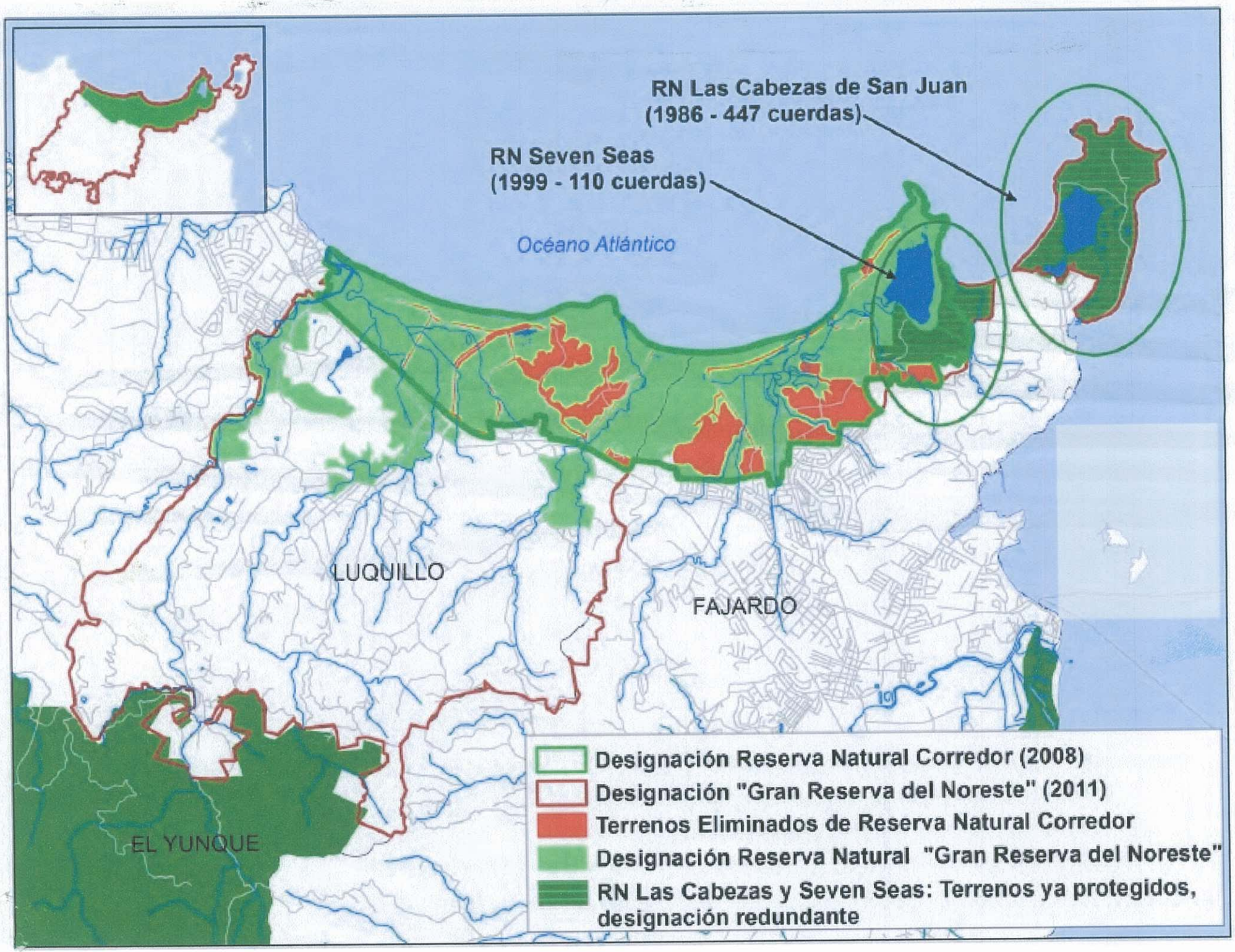
Leyenda

- Carreteras primarias
- Carreteras secundarias
- Carreteras según planimetría
- Rios
- Parcelas
- Carreteras
- Desconocido
- Cuerpos de agua
- Otros
- Barrios
- Municipios

CANCELADO
C.R.I.M.

5.00

2011
ELIMINACION RESERVA NATURAL CEN


RN Las Cabezas de San Juan
(1986 - 447 cuerdas)
RN Seven Seas
(1999 - 110 cuerdas)
Océano Atlántico
LUQUILLO
FAJARDO
EL YUNQUE
Designación Reserva Natural Corredor (2008)
Designación "Gran Reserva del Noreste" (2011)
Terrenos Eliminados de Reserva Natural Corredor
Designación Reserva Natural "Gran Reserva del Noreste"
RN Las Cabezas y Seven Seas: Terrenos ya protegidos, designación redundante

Denuncian gobierno eliminará 700 cuerdas Corredor Ecológico

Escrito por Inter News Service Lunes 08 de Marzo de 2010 14:51

San Juan- La Coalición Pro Corredor Ecológico del Noreste (CEN) dio a conocer hoy un mapa contenido en un memorando interno de la Junta de Planificación (JP), en el que se evidenciaría que el gobierno ha decidido eliminar permanentemente mas de 700 cuerdas de los terrenos designados originalmente como parte de la Reserva Natural del CEN.

Los terrenos que se excluirían coinciden con el área donde han sido propuestos los proyectos residenciales turísticos San Miguel, Dos Mares y 7 Seas resorts, Paradise Found Villas y el centro comercial Playa Azul Center, entre otros.

"Esta información comprueba lo que hemos estado advirtiendo. La orden ejecutiva firmada por el Gobernador Fortuño en octubre pasado para eliminar los límites originales de la Reserva Natural del CEN y proponer unos nuevos, lo que persigue es facilitar la construcción de estos proyectos y beneficiar así a sus proyectistas," señaló Angel Berríos, residente del barrio Juan Martín en Luquillo y miembro de la Coalición.

Luis Jorge Rivera Herrera, planificador y científico ambiental, indicó que los límites nuevos que anunciará en los próximos días el presidente de la JP, Héctor Morales Vargas, y el secretario del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), Daniel Galán, fragmentarán el Corredor y afectará la integridad ecológica y las oportunidades para lograr su desarrollo ecoturístico de la zona.

Fragmentación de la Reserva Natural Corredor Ecológico del Noreste
(Ubicación de Proyectos Residenciales-Turísticos y Comerciales Propuestos)

EXIBIT 'H'

Ing. Benjamin Hernandez Jimenez

Urb.Mansiones Vista Mar Este

1315 calle Mallorca

Carolina, Puerto Rico 00983

NOTA: Fecha en Que Radique Ponencia

10 de Julio 2008

DRNA
10 JUL 2008
OFICINA DE SECRETARIA

A: Sr. Javier Vélez Arocho
Secretario Depto. de Recursos Naturales y Ambientales
P.O. Box 366147
San Juan, Puerto Rico 00936

Asunto: Caso numero 99-23-C 994-HPLS-0912-99 00DX2-00000-02610-06-06-2000. Solicitud en oposición para cambio en la limitación de localización de finca privada en cuanto a la Vistas Publicas a celebrarse del 15 al 18 de agosto de 2008 para la delimitación y adopción del Corredor Ecológico de la área Noreste.(CEN)

Estimado Sr. Vélez Arocho,

Debido a excusa medica relacionado a mi condición de depresión, no podre estar presente en las vistas públicas a celebrarse los días 15 al 18 de Agosto de 2008. Mediante esta comunicación de epígrafe estoy radicando una oposición relacionado en cuanto a la delimitación y adopción del Corredor Ecológico de la área Noreste de una finca de mi propiedad localizada en la carretera estatal PR3 Bo. Juan Martin Km 4.5 de Luquillo, Puerto Rico.

(2)

Mi oposición se basa en los siguientes meritos:

1) La Administración de Reglamentos y Permisos, oficina regional de Humacao aprobó los requerimientos de facilidades y plano de inscripción caso numero 99-23-C-994-HPLS de nueve solares con cabida mínima de dos mil metros (2,000 mts) cuadrados. (Adjunto copia de resolución)

2) La Administración de Reglamentos y Permisos para desarrollo de terrenos endoso el desarrollo de los mismo en su reunión del 9 de junio de 2000 cual consta de cuatro solares comerciales adicionales a los aprobados anteriormente en lo que cuales consta de alrededor de 2,000 mil metros cuadrados. (Adjunto copia de resolución y plano)

3) El día 21 de marzo de 2000 la división de asistencia técnica del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales endoso el movimiento de tierras para el proyecto comercial de epígrafe.

4) Que luego del movimiento de tierras y relleno de ciertas aéreas del proyecto la compañía de estudio de suelo, GuraboTesting Inc. tomo pruebas de compactación en dichas aéreas. (Adjunto copia del informe y certificación)

5) El oponente tiene invertido más de dos millones y medio ($2,500,000.00)en trabajos realizados en dicho terreno.

6) El día 15 de agosto de2005 se otorgo el permiso numero; PS-DRNA-029-2006-RH para continuar con los cortes y extracciones de la última etapa para limpieza de aéreas y calles existentes. (Adjunto copia de resolución)

No obstante y respetando las aéreas sensitivas al norte del desarrollo aprobado lo cual no tengo objeción a que dicha fincas adyacentes sean parte del Corredor Ecológico Del Noreste.

Espero que tomen en consideración esta petición para que mi finca sea de militada de la reserva natural que su departamento tiene bajo su consideración el (CEN).

Cordialmente,

Benjamin Hernández Jiménez

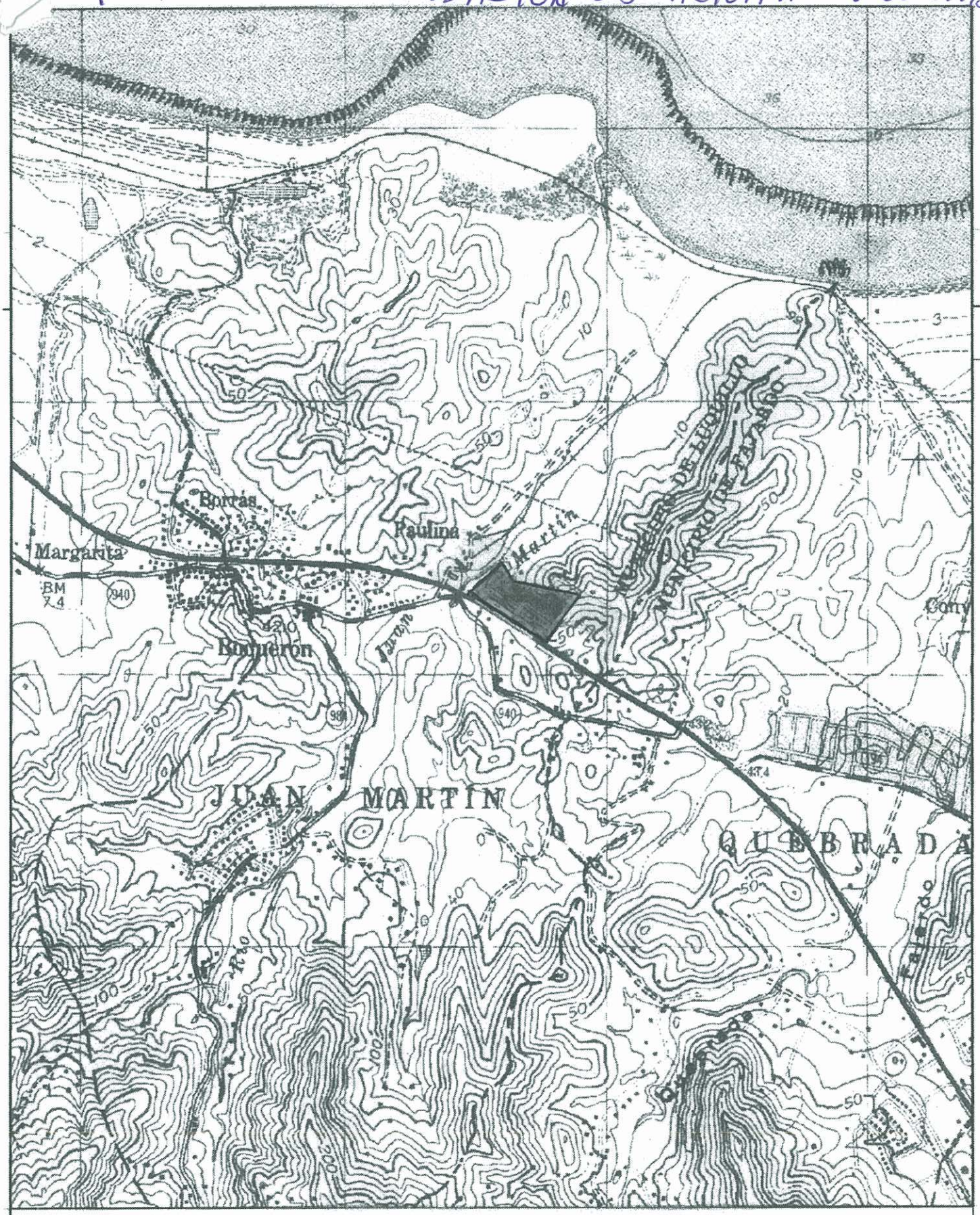
Ing. Benjamín Hernández Jiménez

EXHIBIT E

ESTRUCTURAS EN LA PROPIEDAD
121-000-006-04-018

Ley P. del S. 319 (Violando la Ley del CEN
Pero DEJADAS DENTRO DEL Corredor
ASI COMO LA CONSULTA de UBICACION

PLANO DE LOCALIZACION UBICACION #2008-23-0444 JPL



PLANO DE LOCALIZACION

ESC. = 1 : 20,000

EXIBIT 'B'

Ayuda Solicitudes Entidades

Tipo	Titulo	Creado
	Como enviar los comentarios	6/28/2007 5:40 PM

Solicitudes Pendientes (Incluye Info. Adic. Proponente)

New Item | Change Filter

Numero de Caso	Enviado A	Enviado A Email	E
Count = 4	**Count = 4**		**C**
2008230444JPU	AAA	consultasjp@acueductospr.com; solicitudJP_AAA@yahoo.com	2,
2008230444JPU	CT	comentariosctpr@prtourism.com; solicitudJP_CT@yahoo.com	2,
2008230444JPU	DTOP	solicitudJP_DTOP@yahoo.com	2,
2008230444JPU	Luquillo	solicitudJP_Luquillo@yahoo.com	2,

Solicitudes Completadas

New Item | Change Filter

Numero de Caso	Enviado A	Enviado A Email
Count = 6	**Count = 6**	
2008230444JPU	ACT	PeticionesJP_grp@act.dtop.gov.pr; solicitudJP_ACT@yahoo.com
2008230444JPU	ADS	consultas@ads.gobierno.pr; solicitudjp_ads@yahoo.com
2008230444JPU	AEE	juntaplan@prepa.com; solicitudJP_AEE@yahoo.com
2008230444JPU	DA	comunicacion_da@da.gobierno.pr; solicitudJP_DA@yahoo.com
2008230444JPU	DRNA	comentariosdrna@drna.gobierno.pr; solicitudJP_DRNA@yahoo.com
2008230444JPU	ICP	consulta-icp@icp.gobierno.pr; solicitudJP_ICP@yahoo.com

PARA REGRESAR A LA PAGINA INICIAL PRESIONE ESTE ENLACE

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA EL DESARROLLO

DE UN

CENTRO COMERCIAL

EN

EL MUNICIPIO DE LUQUILLO

PREPARADO

- Se asume un esquema de financiamiento de acuerdo a la siguiente tabla:

Área bruta de desarrollarse (por pie cuadrado)	229,800
Ocupación el primer año	65%
Ocupación el segundo año	80%
Ocupación el tercer año	100%

Desglose de Inversión

total a financiar por banco	$10,682,000.

NMTC	$6,000,000.
Aportación de dueños	$ 4,000,000.
COSTO TOTAL DE DESARROLLO	$20,682,000.

Detalles del Préstamo

Termino del Préstamo	20 años
Tasa de Interés	7%
Pago Anual de Interés	$254,100.

Tabla Numero 2

Ingreso Per Capita por Municipio del Area de Venta Para los Anos Censales

Municipio	Censo 1970	Censo 1980	Censo 1990	Censo 2000
Luquillo	$ 861	$ 1,633	$ 3,795	$ 7,529
Fajardo	$ 1,160	$ 1,925	$ 4,148	$ 7,858
Naguabo	$ 768	$ 1,581	$ 3,221	$ 6,960
Rio Grande	$ 754	$ 1,772	$ 3,529	$ 7,347
Loiza	$ 715	$ 1,367	$ 2,808	$ 5,283
Las Piedras	$ 714	$ 1,627	$ 3,965	$ 6,427
Ceiba	$ 1,223	$ 2,817	$ 5,119	$ 9,256
Promedio Simple	**$ 885**	**$ 1,817**	**$ 3,798**	**$ 7,237**

Fuente: Negociado del Censo Federal, Censo de Poblacion de Puerto Rico y Junta de Planificacion Economica y Social Oficina del Censo.

Tabla Numero 4

Ingreso y Poblacion por Area de Venta

2010

Municipio	Poblacion	Ingreso per Capita	Ingreso Total
Luquillo	20,928	$ 15,209.00	$ 318,293,952
Fajardo	42,964	$ 15,873.00	$ 681,967,572
Naguabo	24,943	$ 14,059.00	$ 350,673,637
Rio Grande	57,173	$ 14,841.00	$ 848,504,493
Loiza	35,928	$ 10,672.00	$ 383,423,616
Las Piedras	39,502	$ 12,983.00	$ 512,854,466
Ceiba	18,627	$ 18,697.00	$ 348,269,019
Total	**240,065**	**$ 14,346.00**	**$ 3,443,986,755**

Fuente: Proyecciones Junta de Planificacion, Negociado del Censo

Tabla Numero 10

Pies Cuadrados Necesarios Para Cubrir el Exceso de Demanda en el Area de Venta de Costa Azul Shopping Mall

2010

Demanda Por Bienes al Detal no Cubierta	$ 758,297,440
Pies Cuadrados de Ventas al Detal Requerridos	3,663,273

Se estima para el 2010, fecha en que se termiinará construcción del Centro la Demanda por pies Cuadrados crezca de forma similar a años anteriores. No se tomaron en cuenta desarrollos especiales como "Roosevelt Roads"

Tabla Numero 11

Calculo de Empleos directos y Indirectos Generados por la Construccion y Operacion Costa Azul Shopping Mall

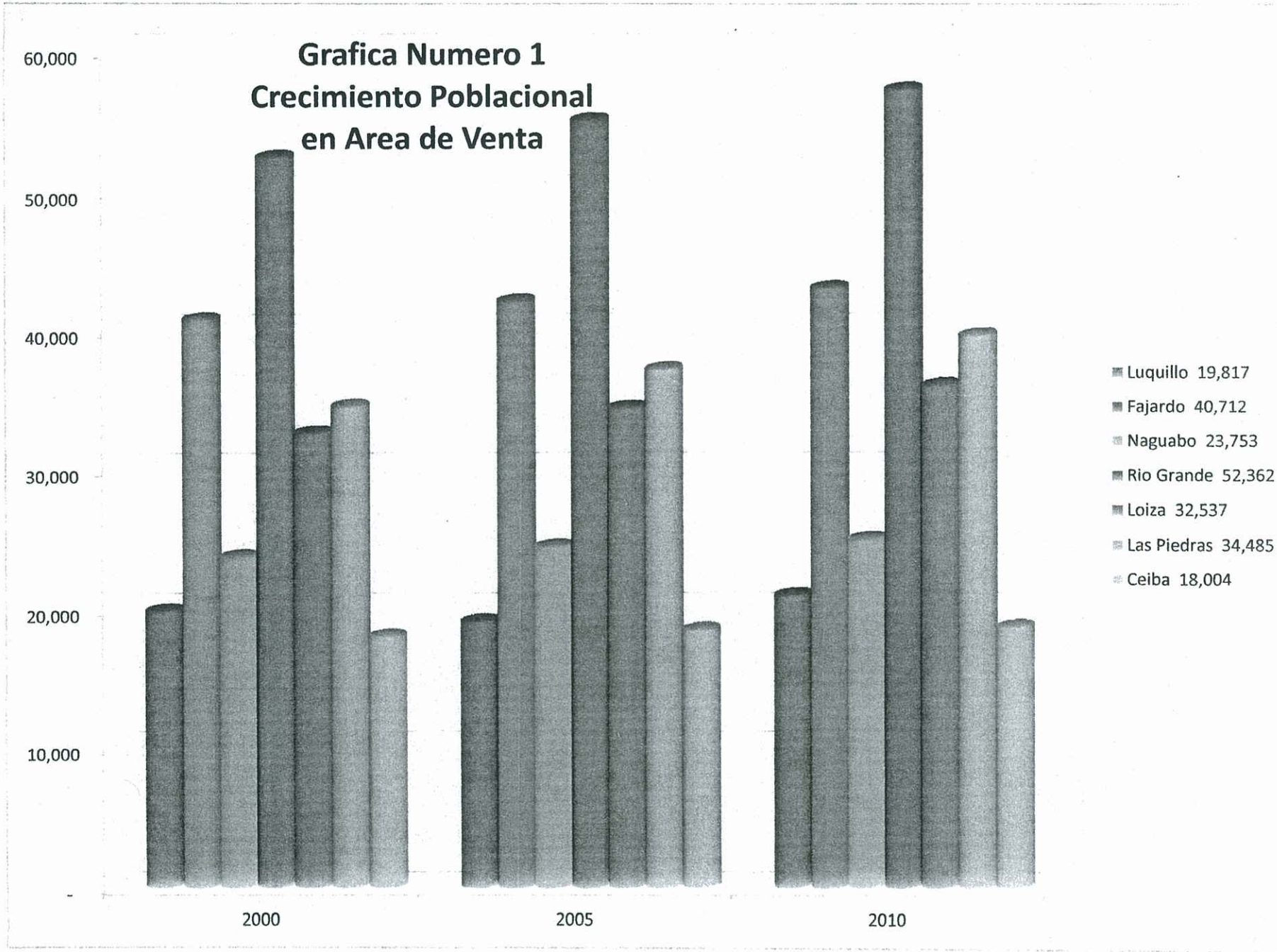
Costo de Construccion	$ 20,682,000
Costo Mano de Obra (60%)	$ 12,409,200
Numero de Empleos Directo (Salario Minimo $6.50)	889
Empleos Indirectos (2.5 x no. Empleos Directos)	2,223
Empleos Totales en Construccion	3,112
Pies Cuadrados de Ventas al Detal	206,820
Numero de Empleos Directos Generados (Aproximados)	313
Numero de Empleos Indirectos Generados (Aproximados)	157
Empleos Totales Generados por Actividad del Centro Comercial	470
Empleos Totales Generados por Construccion y Operacion del Centro Comercial	3,582

Tabla Numero 12

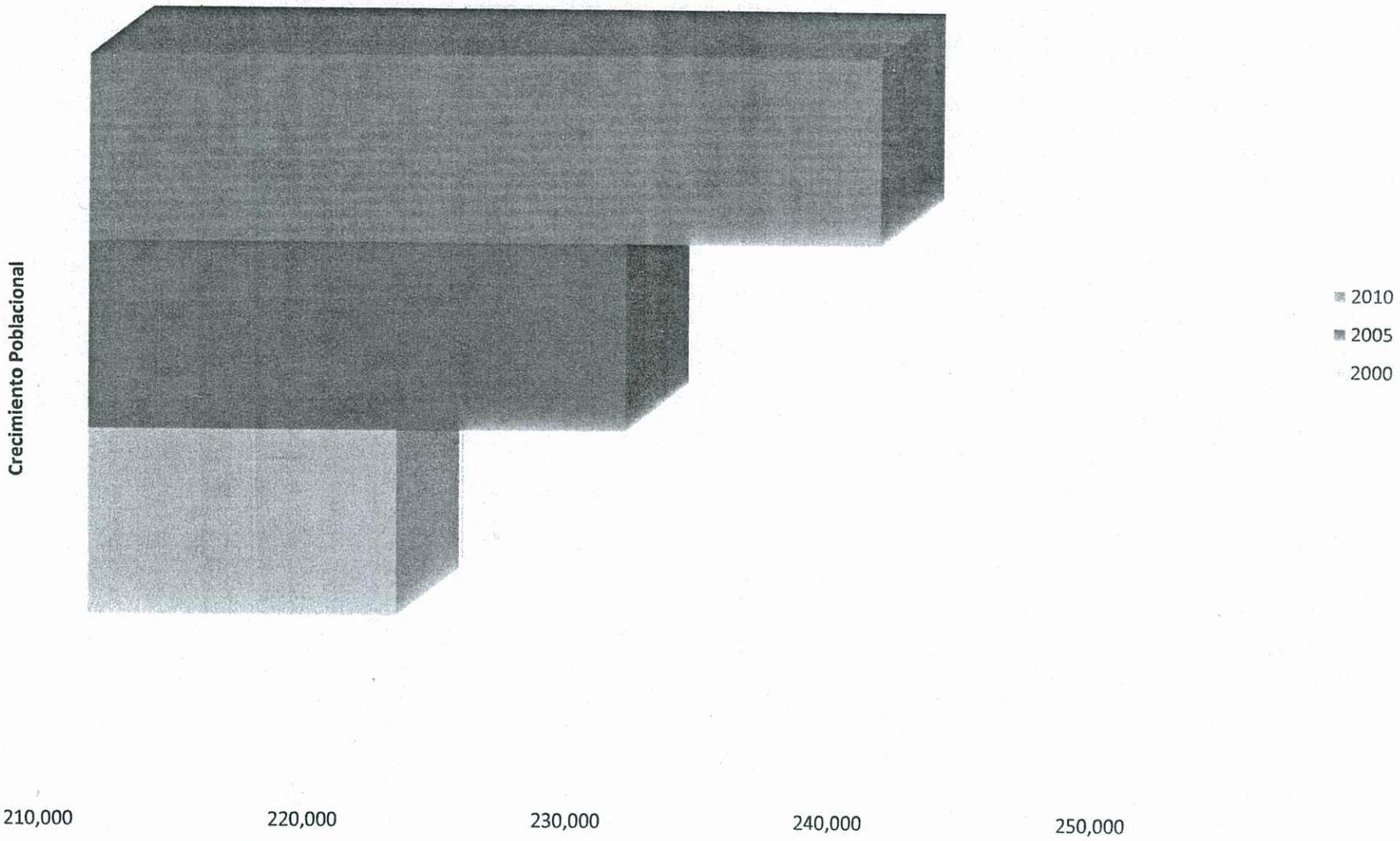
Ingresos Detallados
Centro Comercial
Costa Azul Shopping Mall

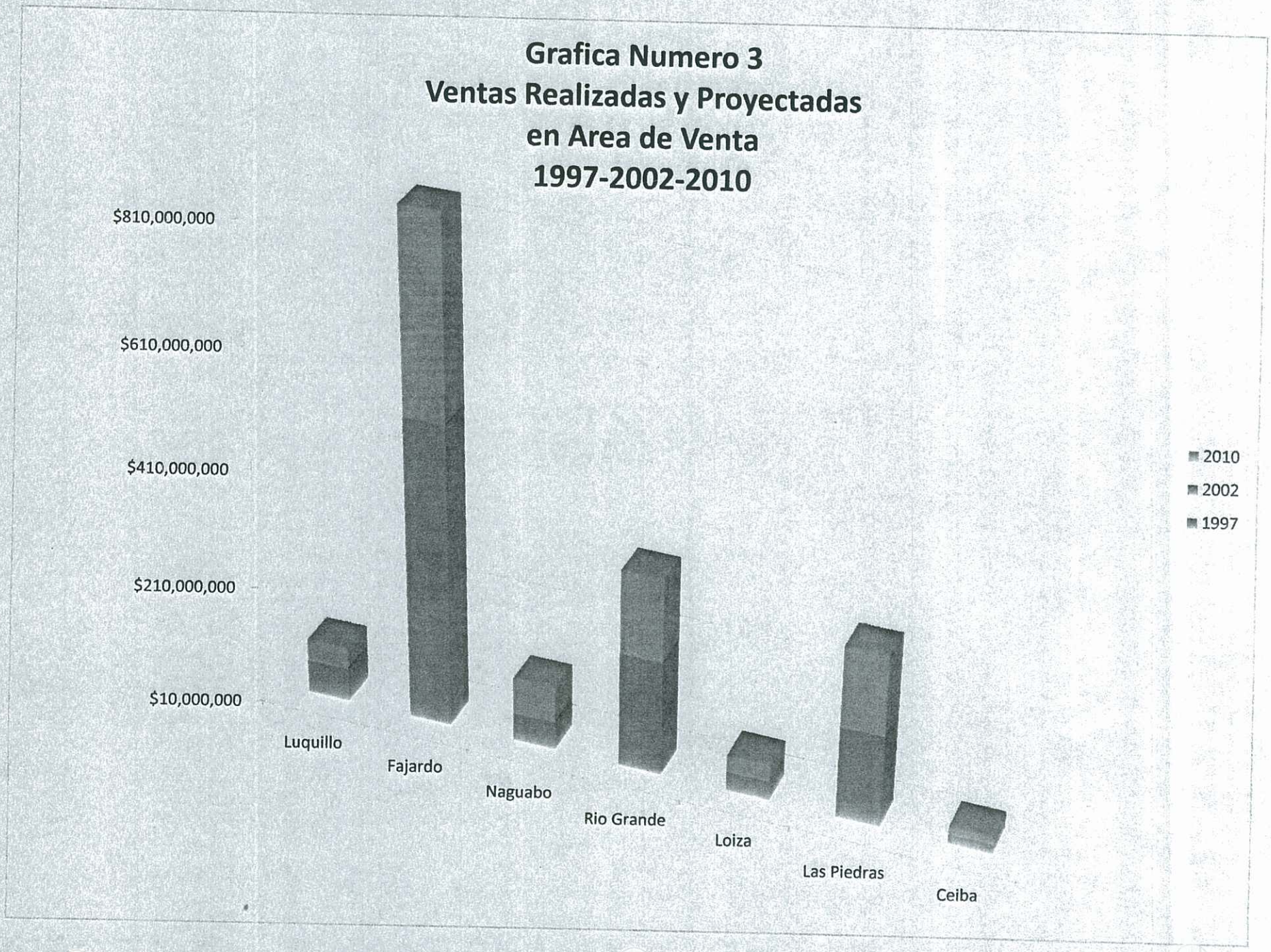
Ingresos	65% Ocupacion	80% Ocupacion	100% Ocupacion
Nave Principal- Tiendas al Detal Generales $20 pie cuadrado/155000 pies	$ 2,015,000	$ 2,480,000	$ 3,100,000
Locales de Comida Rapida $25 pie cuadrado/ 10000 pies	$ 130,000	$ 200,000	$ 250,000
Locales Para Tiendas Ancla $30 pie cuadrado/ 36800 pies	$ 717,600	$ 883,200	$ 1,104,000
Local para Sucursal bancaria $30 pie cuadrado/ 5000 pies	$ 97,500	$ 120,000	$ 150,000
Totales Anuales	$ 2,960,100	$ 3,683,200	$ 4,604,000

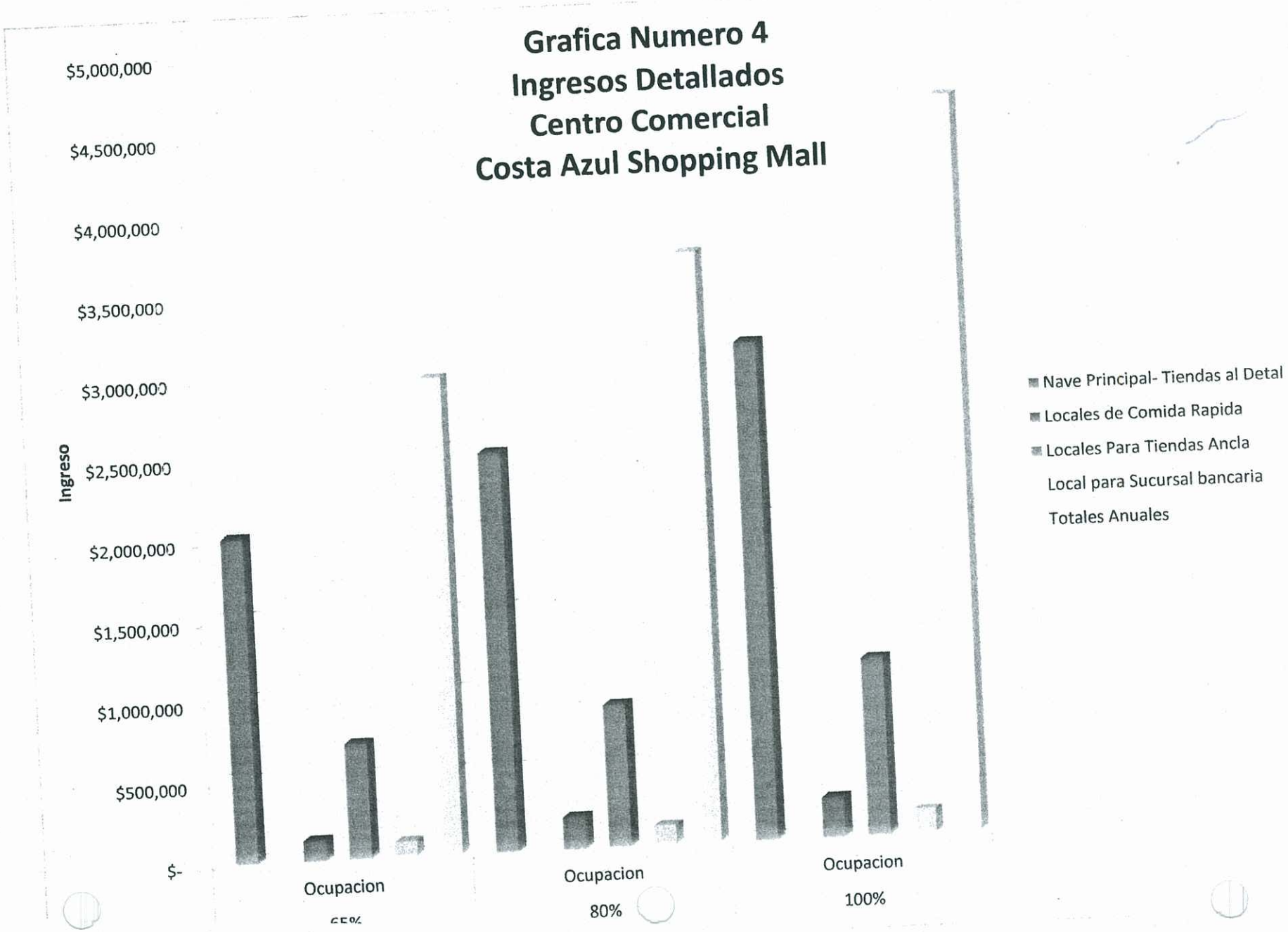
Fuente: Estadisticas promediadas Junta de Planificacion y experiencia en el area
La renta por pie cuadrado en la nave central variaria de acuerdo al tipo de negocio, numero de pies utilizados y localizacion dentro de edificio.


Grafica Numero 1
Crecimiento Poblacional
en Area de Venta
60,000
50,000
40,000
30,000
20,000
10,000
-
2000
2005
2010
Luquillo 19,817
Fajardo 40,712
Naguabo 23,753
Rio Grande 52,362
Loiza 32,537
Las Piedras 34,485
Ceiba 18,004

Grafica Numero 2
Crecimiento Poblacional
en Area de Venta




Grafica Numero 3
Ventas Realizadas y Proyectadas
en Area de Venta
1997-2002-2010
$810,000,000
$610,000,000
$410,000,000
$210,000,000
$10,000,000
Luquillo
Fajardo
Naguabo
Rio Grande
Loiza
Las Piedras
Ceiba
2010
2002
1997


Grafica Numero 4
Ingresos Detallados
Centro Comercial
Costa Azul Shopping Mall
$5,000,000
$4,500,000
$4,000,000
$3,500,000
$3,000,000
$2,500,000
$2,000,000
$1,500,000
$1,000,000
$500,000
$-
Ingreso
Ocupacion
65%
Ocupacion
80%
Ocupacion
100%
Nave Principal- Tiendas al Detal
Locales de Comida Rapida
Locales Para Tiendas Ancla
Local para Sucursal bancaria
Totales Anuales

Proyecto Centro Comercial Turístico
Plaza Azul Center
PR#3 Km. 42.5 Luquillo Puerto Rico
Consulta Núm. 2008-23-0444-JPU

I. INTRODUCCIÓN

El Sr. Benjamín Hernández Jiménez es el propietario de un remanente de terreno localizado en la carreta estatal PR#3 en Luquillo y pretende obtener la autorización de Junta de Planificación para la construcción de un Centro Comercial Turístico, mediante una consulta de ubicación.

II. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES ACTUALES

El terreno se encuentra localizado en Luquillo Sector Juan Martí en la Carretera PR#3 Km/ 42.5 del Municipio de Luquillo.

El terreno tiene una cabida superficial de 15.9160 cuerdas equivalentes a 62,556.15 metros cuadrados. Son sus colindantes por el Nor-este, Fomento Turístico del Gobierno de Puerto Rico, uso valdio, calificación DTS; por el Sur-oeste, con parcela segregada del terreno principal, uso valdio; por el Norte Rio Juan Martí uso público y por el Sur-oeste, Luis Toro Agrait y Edwin Padia.

El número de catastro de la propiedad es el 121-000-006-04-04-018.

Los terrenos están zonificados como DTS (Desarrollo Turístico Selectivo) de acuerdo con el mapa de zonificación de Luquillo , vigencia 13 de enero del 1994.

De acuerdo con el mapa de zonas susceptibles a inundaciones de FEMA, Mapa # 72-000-C0810H, vigencia del 19 de abril del 2005, los terrenos están fuera del área de inundabilidad.

El terreno se encuentra con pasto común, no se identificaron especies en peligro de extinción.

La topografía es relativamente llana con una pendiente de 10 % a un 15% en áreas aledañas al norte.

El Uso Actual de los terrenos es baldío en un 100%. El terreno tiene acceso vehicular directo por la PR#3 y en buenas condiciones para su uso.

El área cuenta con facilidades de Alcantarillado Sanitario. El sistema pluvial se identificaron pocetos y el sistema de sanitario de alcantarrilla se podrá conectar al punto mas cercano.

Existen facilidades eléctricas localizadas en las diferentes calles colindantes del proyecto.

III. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO PROPUESTO

El proyecto consistirá en la construcción

Se construirá un estacionamiento dentro de la propiedad, pavimentado e iluminación adecuada, con capacidad para 502 vehículos regulares, 16 para personas con impedimento y 11 estacionamientos en la zona de carga y descarga.

Estos estacionamientos estarán debidamente distribuidos. El pavimento será en hormigón y se marcará con pintura indeleble.

El acceso al estacionamiento se realizará por la PR#3 ubicada al sur-oeste del proyecto.

Este acceso se diseñará seguro y eficiente para que permita la entrada y salida de vehículos rápidamente.

Cada espacio tendrá una barrera de detención (Wheelstop). Con facilidades de hidrantes estratégicamente distribuidas.

a. Facilidades infraestructurales y consultas con otras agencias

El proyecto contempla conectarse a las facilidades infraestructurales actuales en las vías públicas colindantes del proyecto. Se consultó con las agencias concernidas para la búsqueda del servicio apropiado.

- **Facilidades de Acueductos y Alcantarillados**

La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) en comunicación del 6 de marzo de 2009 indicó:

"El proyecto podrá conectarse al sistema de acueducto del sector ya que se tiene la capacidad para obtener el servicio solicitado."

Para la conexión al sistema de alcantarilladlo sanitario AAA indico que se podrá conectar al sistema mas cercano.

- **Facilidades de Energía Eléctrica (AEE)**

Para la demanda de energía eléctrica se solicitó una carga de 350 KVA durante la construcción y 1750 KVA durante la operación del proyecto.

La Autoridad de Energía Eléctrica en comunicado del 27 de febrero del 2009 indicó sobre la disponibilidad del sistema y sus posibles puntos de conexión.

- **Departamento de agricultura**

En comunicación del 17 de marzo del 2009 indicó que no tiene objeción al proyecto.

- **La Autoridad de Carreteras y Transportación**

En comunicación del 25 de septiembre 2008 indica la no objeción con los accesos propuestos.

b. Impacto al ambiente

Todos los trabajos que se han programados para este proyectos se consideran predecibles y típicos para un proyecto de su categoría.

Esperamos realizar un movimiento de tierra de aproximadamente 1,500 metros cúbicos por concepto de remoción de la capa vegetal y ciertos ajustes que se deberán realizar a la topografía por razones de nivelación para la construcción del estacionamiento y los edificios.

Se contempla la utilización del material cortado como relleno. La disposición de material en mismo proyeto.

Se observarán técnicas de ingeniería para evitar los impactos al ambiente por erosión, sedimentación, polvo fugitivo y la mínima deforestación. Estas técnicas típicas tales como la colocación de pacas de heno, el asperjar con agua según sea necesario para mantener las áreas húmedas durante la etapa de movimiento de tierra o manejo del terreno para evitar el polvo fugitivo. Se utilizarán mantas o toldos para cubrir los camiones de arrastre.

Los trabajos de nivelación y compactación se realizarían lo más rápido posible para evitar la erosión.

Previo a dar comienzo a la construcción o efectuar algún movimiento de tierra se obtendrán los permisos relacionados con Fuente de Emisión para polvo fugitivo; Permiso para realizar una actividad Generante de Desperdicios Sólidos (Formularios DS-3) y Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de Sedimentación.

Se observará el cumplimiento con el Reglamento de Control de la Contaminación por Ruido en la fase de construcción.

- La Junta de Calidad Ambiental

En comunicación del --------- indicó que el cumplimiento con la Ley 9 del 18 de junio del 1970, Articulo 4 sobre Política Pública Ambiental ha sido satisfecho.

- El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales

En comunicación del ---------- indicó no tener objeción al proyecto.

c. Aspectos Económicos

El proyecto se estimó en un costo aproximado de $10,000,000.00. Estos fondos se obtendrán a través de una solicitud de préstamo comercial a una institución bancaria privada.

El proyecto pretende generar aproximadamente 200 empleos directos y aproximadamente 60 empleos indirectos en la fase de construcción y 10 empleos en la fase de operación.

IV. SOLICITUD DE LA JUNTA DE PLANIFICACION

Solicitamos a esta Honorable Junta una Consulta de Ubicación para un Proyecto Comercial Turístico, venta al detal

La Junta de Planificación es el organismo facultado en ley para guiar el desarrollo integral de Puerto Rico y hacer determinaciones sobre usos de terrenos dentro de los límites territoriales del Estado Libre Asociado. Articulo 11, Inciso14, de la Ley Número 75 del 24 de Junio de 1975, según enmendada, 23 LPRA Sec. 62j.

V. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLICITUD DEL PROYECTO

- **El terreno no es de productividad agrícola.**
- **El terreno no es inundable.**
- **El terreno cuenta con la infraestructura que con mejoras y dentro de un costo razonable podrá servir al proyecto.**

1. **Armonizar la densidad propuesta con las condiciones del sector y características del terreno.**

El proyecto viene a revitalizar el desarrollo turistico de la zona. Contribuye a un mejoramiento del entorno urbano, a la calle, a la seguridad y a la tranquilidad de los vecinos.

En términos generales el proyecto propuesto beneficia al vecindario y a su sector.

VI. Contexto donde se ubica el proyecto:

El desarrollo urbano de los solares aledaños al proyecto propuesto

El proyecto propuesto viene a reforzar el desarrollo urbano actual por su total compatibilidad en el contexto urbano donde se ubica.

a. **El ambiente de la calle**

Ponencia Escrita y Informe sobre Proyecto de Ley P. 319 S. del Senado

de forma armónica. No obstante, al igual que la Administración de Terrenos, entiende que "el acceder al traspaso de las cuerdas propuestas por la medida sin costo alguno, limita los recursos de la Compañía e iría en menoscabo de las propiedades de Fomento".

El **Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico**, favorece la aprobación del P. del S. 319, apoyando así la idea de revisar y mejorar el Plan del Área de Planificación Especial existente, al igual que el plan de adquisición. Está de acuerdo con los planteamientos realizados por la Junta de Planificación y el Departamento de Recursos Naturales, de que es necesario armonizar el Plan Integral del 2008 y el Plan para el Área de Planificación Especial de la Gran Reserva del Corredor del Noreste del 2011, con el fin de actualizar los datos y mantener componentes de la delimitación actual. Entienden que el tiempo adicional de diez (10) meses solicitado por la Junta es razonable, al igual que la propuesta del establecimiento de una moratoria a los permisos para el área del CEN. El mecanismo de Transferencia de Derecho de Desarrollo (TDD) puede ser una forma eficaz de controlar el crecimiento urbano en áreas de valor ecológico, intensificando la densificación de los terrenos urbanizados; sin embargo el TDD contenido el Plan Integral del 2008 y el del 2011, necesitan ser revisados. Favorece que se mantenga el área original de la reserva en el Plan 2008 y, a su vez, que se busquen los fondos adicionales o fuentes de financiamiento para que el DRNA pueda adquirir los terrenos restantes del CEN.

La **Sociedad Puertorriqueña de Planificación**, a través de su ponencia, emite su respaldo al Proyecto y a la adquisición de los terrenos privados aunque esto conlleve impactos fiscales imposibles de precisar al momento; al igual que con la orden para que la Secretaria del DRNA comience a realizar las gestiones necesarias para adquirirlos. Sugieren que la JP establezca una moratoria inmediata para la otorgación de permisos. Al igual que el Fideicomiso y otras agencias están de acuerdo que mediante una Resolución la Junta establezca la moratoria inmediata en la otorgación de permisos, en especial para los que puedan ser propuestos en los terrenos desprotegidos.

El Sr. Pablo Cruz, Supervisor Forestal del **Servicio Forestal de EEUU**, la Directora del **Centro de Estudios para el Desarrollo Sustentable (CEDES) de la Universidad Metropolitana (UMET) y la Diócesis de Fajardo-Humacao**, expresaron mediante sus ponencias escritas su endoso al Proyecto. Por último, el **Sr. Benjamín Hernández,** dueño de una finca privada ubicada en el Barrio San Martín de Luquillo, expresó mediante ponencia

escrita que aunque apoya el que se delimiten "aquellos terrenos cuya preservación y conservación debería ser prioritaria", entiende que su finca no forma parte de terrenos dentro del CEN, y que la Junta de Planificación y el DRNA erró al así incluirla. Esta información será sometida a la Junta de Planificación para que esta agencia haga la investigación pertinente.

IMPACTO FISCAL ESTATAL

El Departamento de Hacienda determinó, que tras la evaluación del alcance y el propósito de la siguiente medida, la misma "No contiene disposiciones relacionadas a un posible aumento o disminución de los recaudos del Fondo General, a la Ley 230-1974, según enmendada, conocida como, "Ley de Contabilidad de Gobierno", a las enmiendas a la Ley 1-2011, según enmendada, conocida como "Código de Rentas Internas de 2011", así como cualquier otra área de competencia del Departamento de Hacienda.

IMPACTO FISCAL MUNICIPAL

Cónsono con lo establecido en los Artículos 3 y 5 de la Ley Núm. 321 del año 1999, conocida como "Ley de Impacto Fiscal Municipal", la Comisión de Agricultura, Recursos Naturales y Asuntos Ambientales ha estimado que la aprobación de las enmiendas aquí presentadas no conllevan un impacto fiscal significativo sobre las finanzas de los gobiernos municipales.

CONCLUSIÓN

Tras un análisis de todas las ponencias y memoriales sometidos para el Proyecto del Senado 319, así como del historial legislativo de medidas en torno al CEN, atendidas por previas Asambleas Legislativas, la Comisión de Agricultura, Recursos Naturales y Asuntos Ambientales de la Cámara de Representantes de Puerto Rico, **recomienda** la aprobación de la medida.

La importancia del CEN surge principalmente de la gran diversidad de ecosistemas naturales que alberga y de la gran riqueza biológica de éstos. El CEN contiene la mayoría de los tipos generales de humedales, una laguna bioluminiscente, bosques costeros, más de 861 especies de flora y fauna identificadas, las cuales incluyen más de 50 especies raras, críticas, amenazadas o en peligro de extinción, provee condiciones ideales para el anidaje de tortugas marinas, entre otros. Es precisamente esta riqueza y diversidad ecológica lo que hace del CEN una de las áreas de mayor valor natural y singularidad en todo Puerto Rico y el Caribe.