

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA EL DESARROLLO

Se estudia un esquema de financiamiento de acuerdo a la

siguiente

tabla:

DE UN

CENTRO COMERCIAL

Área bruta de desarrollo (en mil
metros cuadrados)

229.800

Asignación el primer año

65%

Asignación el segundo año

30%

Asignación el tercer año

50%

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.

Tabla Numero 2
Ingreso Per Capita
por Municipio del Area de Venta
Para los Años Censales

NMTC		\$6,000,000.				
Municipio		Censo 1970	Censo 1980	Censo 1990	Censo 2000	
Caguas	Aportación de dueños	\$ 4,000,000.	\$ 1,533	\$ 3,708	\$ 7,520	
Fajardo		\$ 1,160	\$ 1,925	\$ 4,748	\$ 7,958	
Naguabo		\$ 788	\$ 1,581	\$ 3,221	\$ 6,180	
Rio Grande		\$ 754	\$ 1,772	\$ 3,229	\$ 7,347	
Loiza		\$ 20,682,00	\$ 1,367	\$ 2,856	\$ 3,373	
Las Piedras	COSTO TOTAL DE	0.	\$ 1,627	\$ 3,965	\$ 8,427	
C	DESARROLLO		\$ 2,817	\$ 5,119	\$ 8,258	
Promedio Simple			\$ 885	\$ 1,817	\$ 3,798	\$ 7,237

Fuente: Negociado del Censo Federal, Censo de Población de Puerto Rico y
 Junta de Planificación Económica y Social (Junta de Censos)

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

Costo de Construcción	\$ 20,882,000
Demanda Por Bienes al Detal no Cubierta	\$ 758,297,440
Pies Cuadrados de Ventas al Detal Requerridos	3,663,273
Empleos Indirectos (2.5 x no. Empleos Directos)	3,223
Empleos Totales	3,223
<p>Se estima para el 2010, fecha en que se terminará 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"</p>	
Pies Cuadrados al Detal	
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 Construcción y Operación del Centro Comercial	3,582

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

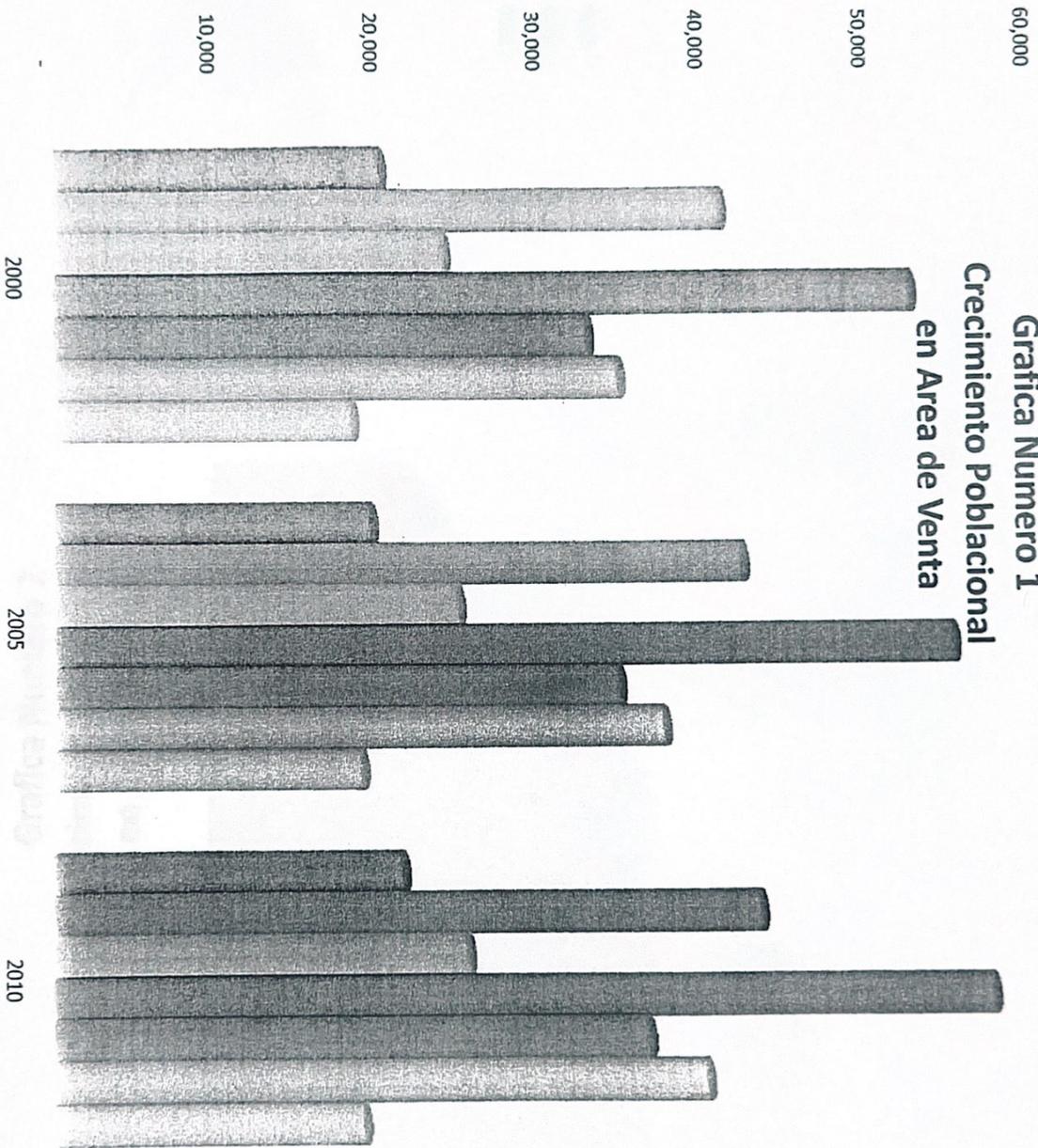
Tabla Numero 12

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

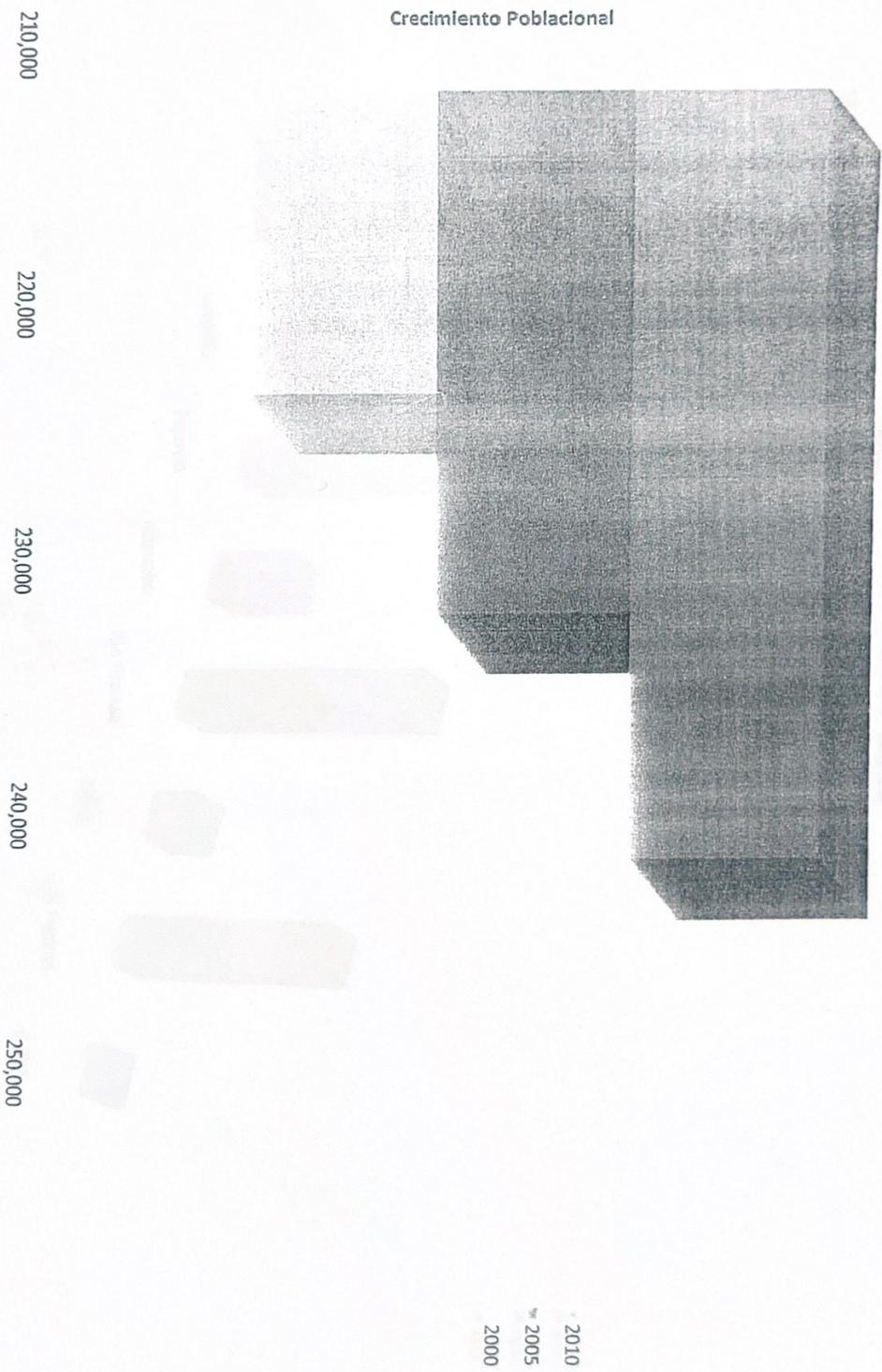
Fuente: Estadísticas promediadas Junta de Planificación y experiencia en el área
La renta por pie cuadrado en la nave central variaría de acuerdo al tipo de negocio,
numero de pies utilizados y localización dentro de edificio.

Grafica Numero 1
Crecimiento Poblacional
en Area de Venta

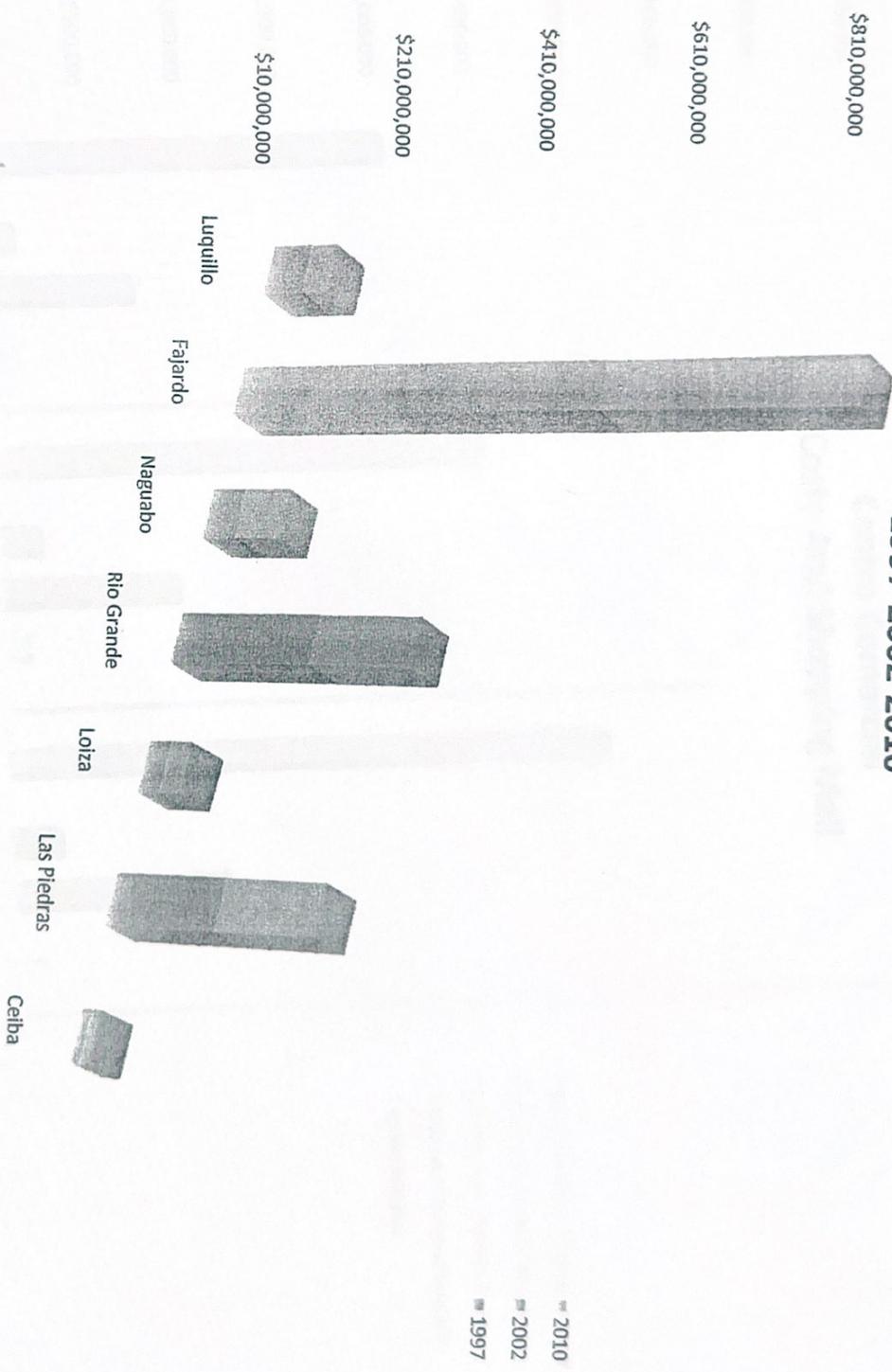


■ Luquillo 19,817
 ■ Fajardo 40,712
 ■ Naguabo 23,753
 ■ Rio Grande 52,362
 ■ Loiza 32,537
 ■ Las Piedras 34,485
 ■ Celba 18,004

Grafica Numero 2 Crecimiento Poblacional en Area de Venta



Grafica Numero 3
Ventas Realizadas y Proyectadas
en Area de Venta
1997-2002-2010



Grafica Numero 4 Ingresos Detallados Centro Comercial Costa Azul Shopping Mall

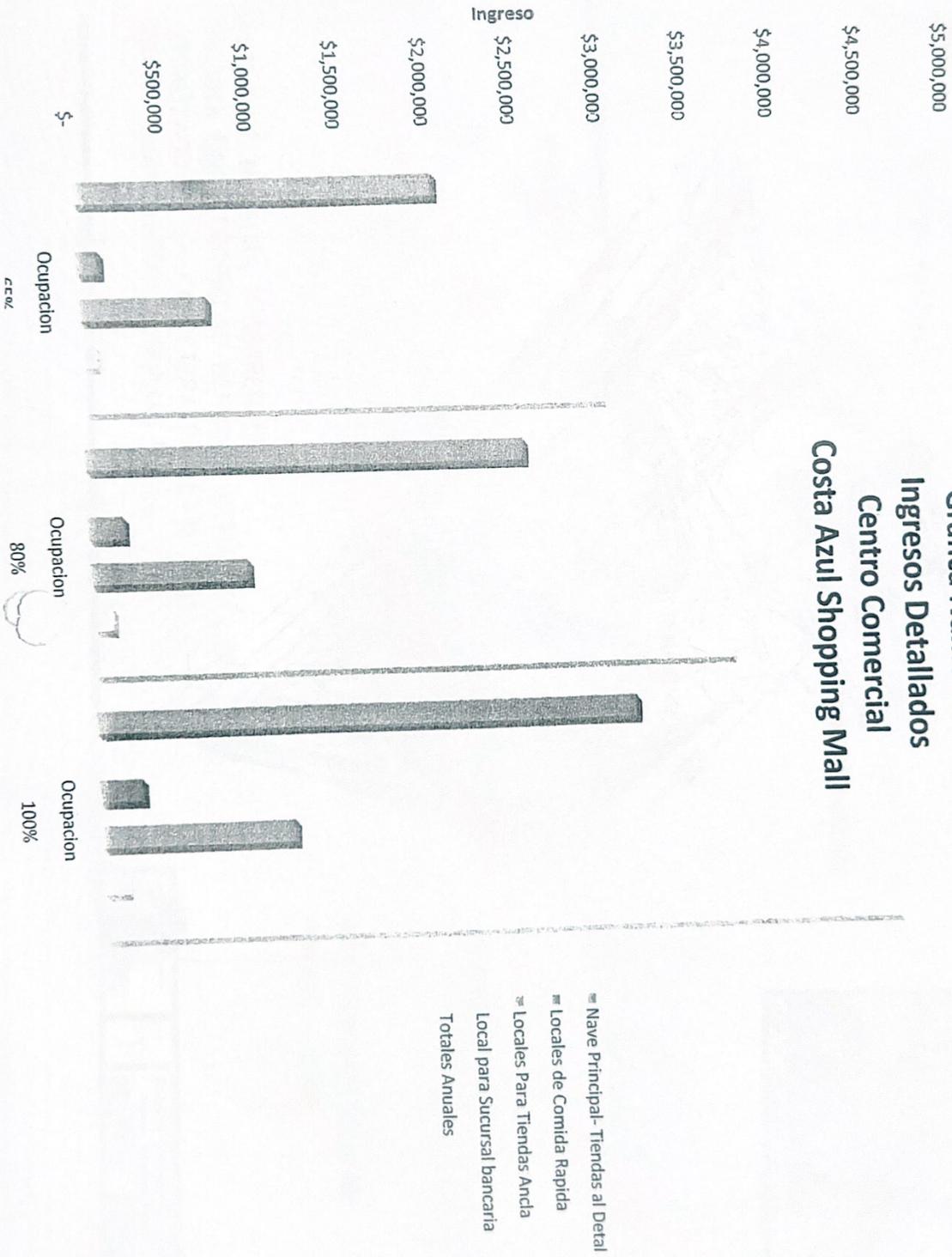
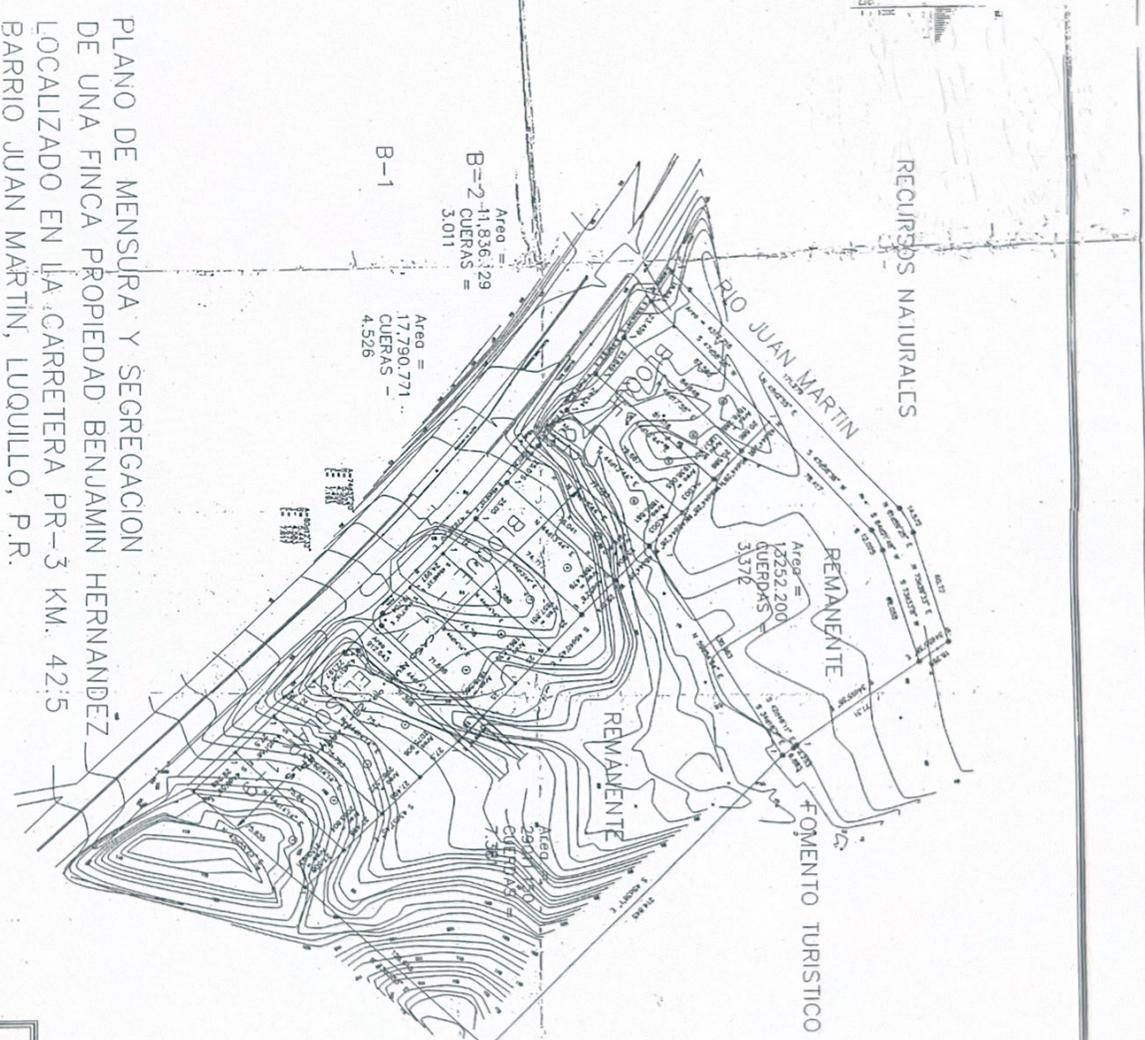


EXHIBIT 'D'



AREA TOTAL MTS=72,802,893
 CUERDAS = 18,523

PLANO DE MENSURA Y SEGREGACION DE UNA FINCA PROPIEDAD BENJAMIN HERNANDEZ LOCALIZADO EN LA CARRETERA PR-3 KM. 42:5 BARRIO JUAN MARTIN, LUQUILLO, P.R.



	<p>Edwin Padua Ingeniero</p>
	<p>Gomez Piñero & Asoc. Piñeros, Engineers, Surveyors</p>