

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA

PARA : EMPRESAS BERRIOS

PROYECTO : EL MANI PLAZA

**POR: JOHNNY LOPEZ PEREZ, M.B.A.
ECONOMISTA ESPECIALIZADO EN FINANZAS**

FECHA:REVISADO

19 DE DICIEMBRE DE 2002

1 □ INDICE GENERAL

1

- 
1. RESUMEN DEL ESTUDIO
 2. PROPOSITO DEL ESTUDIO
 3. DESCRIPCION DEL PROYECTO
 4. BREVE HISTORIAL DEL PROPONENTE
 5. AREA DE SERVICIO
 6. LA ISLA DE P.R.
 7. EL MUNICIPIO DE MAYAGUEZ
 8. CENTROS COMERCIALES EN MAYAGUEZ
 9. LA CLIENTELA
 10. ESCENARIO OPERACIONAL
 11. VIABILIDAD ECONOMICA
 12. NECESIDAD Y CONVENIENCIA
 13. DISCUSION DEL REGLAMENTO ADJUDICATIVO
 14. SUPUESTOS DEL ESTUDIO
 15. LIMITACIONES

INDICE DE TABLAS

1

1. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION
2. FUENTES Y USOS DE FONDOS
3. ESTIMADOS DE RENTA
4. TASA DE CAPITALIZACION
5. ESTADO DE INGRESOS
6. ESTADO DE INGRESOS
7. ESTADO DE INGRESOS
8. FLUJO DE EFECTIVO Y HOJA DE BALANCE
9. FLUJO DE EFECTIVO Y HOJA DE BALANCE
10. FLUJO DE EFECTIVO Y HOJA DE BALANCE
11. BIBLIOGRAFIA
12. ANEJOS:
 - INFORME DE RADICACIONES
 - OTRAS TABLAS
 - RESUME

1 RESUMEN DEL ESTUDIO

En resumen el proyecto, El Maní Plaza, es viable dentro del contexto del Reglamento De Procedimientos Adjudicativos de La Junta De Planificación con vigencia del 12 de noviembre de 1999. El mismo cumple a cabalidad en términos de sus aportaciones a la ciudadanía y al pueblo de P.R. ,ayudará a crear empleos, mejorar el ingreso per cápita,ofrecera nuevas oportunidades a los consumidores,aumentará la reducida oferta de espacio comercial en el Barrio Sabanetas en particular y en el Municipio de Mayaguez en general.Mejorara las posibilidades economicas de los Municipios vecinos y no afectará negativamente los negocios tradicionales del casco del pueblo. Beneficiará económicamente a un sinnúmero de empresas tales como Contratistas , Ferreterias,Gasolineras, Bancos,al Municipio y otras agencias de gobierno. La economía de P.R.y muy en particular la de Mayaguez se beneficiaran inicialmente de la inversión en la construcción por \$30,000,000.00 y posteriormente de la operación del centro que tendrá un presupuesto minimo de\$4,000,000.00 al año .A parte de esto cada inquilino tendra su propio presupuesto y empleados .Todas las proyecciones de ingresos,gastos,flujo de efectivo y ganancias retenidas nos indican que el centro operará con ganancias desde su primer año.

2 PROPOSITO DEL ESTUDIO

El propósito del estudio es el de analizar las posibilidades de éxito económico que pudiera tener el centro comercial EL MANI PLAZA dentro del contexto del Reglamento De Procedimientos Adjudicativos De La Junta De Planificacion, Sección 4.02., con vigencia de 12 noviembre de 1999.

3 DESCRIPCION DEL PROYECTO

1. NOMBRE DEL PROYECTO: EL MANI PLAZA
2. PROPONENTE: SR.FLORENCIO BERRIOS CASTRODAD
3. REPRESENTANTE: ING.DURAND RODRIGUEZ
4. DUEÑO DE LA PROPIEDAD:EMPRESAS BERRIOS
LOCALIZACION:KILOMETRO 179.0 CARRETERA ESTATAL
NUMERO 2 INT.CARRETERA ESTATAL NUMERO 64,SECTOR EL
MANI,BARRIO SABANETAS DE MAYAGUEZ.
1. COORDENADAS LAMBERT: X=75,443 Y=46,126
2. NUMERO DE CATASTRO:29-207-000-002-94
3. INSCRIPCION:FOLIO-201 DE MAYAGUEZ;TOMO-
1098;FINCA;33,493.
4. CABIDA:21.4849SEGUN MESURA Y ESCRITURA
5. ZONIFICACION EXISTENTE:DISTRITO RESIDENCIAL CERO(R-
0)
6. ZONIFICACION SOLICITADA:DISTRITO COMERCIAL DE
MEDIANA INTENSIDAD (C-2)
7. USO PROPUESTO: Se propone la ubicacion de un centro comercial
comunal ,el cual consistira de 99,500 pies cuadrados de area neta de
venta y se instalaran los siguientes establecimientos:
 1. Tiendas de venta de articulos de uso y consumo corriente del
hogar.
 2. Ventas al detal
 3. Ventas de articulos de oficina
 4. Mueblerias

Se propone además la construcción de 41,500 pies cuadrados para áreas de

apoyo en donde se ubicarán:

1. Tres establecimientos de comida rápida.
2. Dos bancos
3. Un edificio de oficinas.

8. NUMERO DE CASO EN JUNTA DE PLANIFICACION:

- 2002-29-0856-JPU

4 BREVE HISTORIAL DEL PROPONENTE:

 Empresas Berrios son un grupo de empresarios locales dirigidos por el Sr. Florencio Berrios, su fundador. Comenzaron operaciones en 1974. Su negocio principal son las mueblerías, actualmente tienen sobre 35 locales a través de toda la isla. Además, se dedican al negocio de manufactura, financiamiento y desarrollo de terrenos. Emplean 875 personas y tienen ventas anuales sobre \$125,000,000.00 al año. Del historial del proponente se desprende que tienen la capacidad gerencial y económica necesaria para salir adelante en el proyecto EL MANI PLAZA.

5 AREA DE SERVICIO

El área de servicio puede dividirse en dos como sigue:

1. Area inmediata- Estos son todos los prospectos que transitan a diario, viven o trabajan por las inmediaciones del centro. Estos comprenden los que viajan a diario por la Carretera num. 2, los que viajan por la P.R. 64, los que trabajan o viven a tres millas o menos. De acuerdo a los estudios de volumen vehicular de la autoridad de carreteras por este lugar transitaban más de 40,000 automóviles diarios en el 1998. En las inmediaciones del lugar se están construyendo cientos de vivienda nueva en adición a los varios miles ya existentes.
2. Area no inmediata- Estos son todos aquellos prospectos que no viven o trabajan en las inmediaciones pero que utilizarán las facilidades del centro. Pueden describirse como residentes de

otros municipios, turistas, visitantes y otros.

6 LA ISLA DE PUERTO RICO

1. INFORMACION GENERAL:

La isla de Puerto Rico esta localizada en el trópico aproximadamente a 1,000 millas de Miami Florida, E.U. La isla mide 100 millas de largo por 35 de ancho. La misma esta integrada al sistema económico de los Estados Unidos en lo que respecta a la defensa, mercados y ciudadanía.

2. POBLACION:

De acuerdo con el censo de los Estados Unidos para Puerto Rico del año 2000 nuestra poblacion era para este año de 3,808,610 habitantes.

A continuación se presentan las proyecciones para los próximos años conforme a este censo:

AÑO	POBLACION
2000	3,808,610 HISTORICA
2001	3,817,317 PROYECCION
2002	3,836,449 PROYECCION
2003	3,854,804 PROYECCION
2004	3,872,365 PROYECCION
2005	3,889,125 PROYECCION

De la información anterior se desprende que la población esta en crecimiento por lo que se espera de igual manera que aumente la

demanda por bienes y servicios.

3. LA ECONOMIA DE LA ISLA DE P.R.:

1. EL PRODUCTO NACIONAL BRUTO que es la medida de todos los bienes y servicios producidos por los trabajadores y el capital en la isla ha reflejado las siguientes tasas de crecimiento conforme a LA JUNTA DE PLANIFICACION:

A PRECIOS CORRIENTES (\$MILLONES)

AÑO	CANTIDAD	TASA DE CRECIMIENTO
1999	\$38,281.20	9.0% REVISADA
2000	\$41,441.70	8.3% REVISADA
2001	\$44,211.30	6.7% PRELIMINAR
2002	\$46,176.00	4.4% PROYECCION
2003	\$49,312.00	6.8% PROYECCION
2004	\$51,960.00	5.4% PROYECCION
2005	\$54,794.00	5.5% PROYECCION

A pesar de que la tasa de crecimiento refleja una disminución del año 2000 al 2002 las proyecciones muestran aumentos significativos del 2002 al 2003 y se estima que el crecimiento promedio anual sera de sobre 5% durante los periodos del 2003 al 2005. Todo esto refleja que la economía se va a mantener en continuo crecimiento lo que favorece los proyectos de inversión.

2.GASTOS DE CONSUMO PERSONAL:

Conforme a la JUNTA DE PLANIFICACION los gastos de consumo personal son como siguen:

A PRECIOS CORRIENTES(\$MILLONES)

AÑO	GASTO	TASA DE CRECIMIENTO
1999	\$34,008.00	6.3% REVISADO
2000	\$35,975.80	5.8% REVISADO
2001	\$37,638.80	4.6% PRELIMINAR
2002	\$38,812.00	3.1% PROYECCION
2003	\$41,590.00	7.2% PROYECCION
2004	\$43,942.00	5.7% PROYECCION
2005	\$46,476.00	5.8% PROYECCION

Como puede observarse de la tabla anterior desde el 1999 hasta el 2005 se reflejan aumentos constantes en este indicador. Esto a su vez es favorable para los proyectos de inversión, ya que refleja aumentos en la demanda.

3.EL INGRESO PERSONAL:

Conforme a La Junta De Planificación el ingreso personal se comporta de la siguiente manera:

A PRECIOS CORRIENTES(\$MILLONES)

AÑO	INGRESO PERSONAL	CRECIMIENTO(%)
1999	\$36,614.50	6.6%
2000	\$38,543.30	5.3%
2001	\$41,472.10	7.6%
2002	\$43,916.00	5.9%
2003	\$46,825.00	6.6%
2004	\$49,727.00	6.2%
2005	\$52,828.00	6.2%

De la tabla anterior se puede inferir que el ingreso personal se ha mantenido y se mantendrá creciendo en el futuro lo que favorece las inversiones puesto que la tendencia en la demanda sera positiva.

4.EL MERCADO DE TRABAJO:

Conforme a La Junta De Planificación el empleo se comporta de la siguiente manera:

AÑO	EMPLEOS(MILLONES)
1999	1,147,000 HISTORICO
2000	1,159,000 HISTORICO
2001	1,158,000 PRELIMINAR
2002	1,157,000 PROYECTADO
2003	1,172,000 PROYECTADO

La tabla anterior refleja que a partir del año 2002 comenzará a reflejarse aumentos en este indicador. Esto a su vez podría generar aumentos en la demanda por bienes y servicios.

5. LOS GASTOS DE CONSUMO DEL GOBIERNO:

A continuación se describen los mismos conforme a La Junta De Planificación:

AÑO	<u>A PRECIOS CORRIENTES(SMILLONES)</u>	
	GASTO	CRECIMIENTO(%)
1999	\$7,505.1 HISTORICO	5.7%
2000	\$7,216.7 HISTORICO	-3.8%
2001	\$7,757.8 PRELIMINAR	7.5%
2002	\$8,064.0 PROYECCION	3.9%
2003	\$8,648.0 PROYECCION	7.2%



La tabla anterior refleja aumentos significativos en este indicador a partir del año 2001. Esto quiere decir a su vez que pueden esperarse mejoras a la infraestructura del país.

6. LOS INTERESES BANCARIOS:

Se encuentran en su nivel más bajo de las últimas cuatro décadas. La tasa de descuento se encuentra al 1.25 % al momento del estudio. Este a su vez influye en la tasa de todos los demás intereses de préstamos. El interés primario se encuentra en 4.75% y las tasas hipotecarias comienzan en 6%. Las tasas de intereses comerciales pueden conseguirse desde 6.75%. Lo anterior significa que las tasas de intereses vigentes favorecen la inversión de proyectos de capital, como el que nos ocupa, porque el costo del dinero para el desarrollo es mucho menor.

7. CONCLUSION:

La economía de Puerto Rico muestra fortaleza y

mucha actividad económica según lo reflejan los principales indicadores económicos conforme a los informes de La Junta De Planificacion. Las proyecciones de estos indicadores para el futuro son igualmente buenas, es decir de crecimiento. Aunque la economía de Estados Unidos entro en recesión para el 2001, en terminos del largo plazo se espera un ritmo de crecimiento promedio para el período de 2002 a 2010 de 3.2% en su producto nacional bruto. Esto a su vez beneficiará a nuestra economía. Las tasas bajas de intereses vigentes favorecen los proyectos de inversión puesto que reducen sus costos.

7 EL MUNICIPIO DE MAYAGUEZ

1. POBLACION DE MAYAGUEZ:

Conforme al censo de E.U. para P.R. del 2000 la población de Mayaguez es la siguiente:

AÑO	POBLACION (MILES)
2000	98,434 HISTORICA
2001	98,659 PROYECCION
2002	99,153 PROYECCION
2003	99,628 PROYECCION
2004	100,082 PROYECCION
2005	100,515 PROYECCION

Como puede observarse de la tabla la población de Mayaguez tendrá un aumento constante en los próximos años.

2. POBLACION DE MUNICIPIOS VECINOS:

La población de algunos Municipios de acuerdo al mismo censo es

como sigue:

• AGUADILLA

AÑO	POBLACION (MILES)
2000	64,685 HISTORICA
2001	64,833 PROYECCION
2002	65,158 PROYECCION
2003	65,470 PROYECCION
2004	65,768 PROYECCION
2005	66,052 PROYECCION

• MOCA

AÑO	POBLACION (MILES)
2000	39,697 HISTORICA
2001	39,788 PROYECCION
2002	39,987 PROYECCION
2003	40,178 PROYECCION
2004	40,362 PROYECCION
2005	40,536 PROYECCION

• MARICAO

AÑO	POBLACION (MILES)
2000	6,449 HISTORICA
2001	6,464 PROYECCION
2002	6,496 PROYECCION
2003	6,527 PROYECCION
2004	6,557 PROYECCION
2005	6,585 PROYECCION

• **HORMIGUEROS**

AÑO	POBLACION (MILES)
2000	16,614 HISTORICA
2001	16,652 PROYECCION
2002	16,735 PROYECCION
2003	16,816 PROYECCION
2004	16,892 PROYECCION
2005	16,965 PROYECCION

• **RINCON**

AÑO	POBLACION (MILES)
2000	14,767 HISTORICA
2001	14,501 PROYECCION
2002	14,875 PROYECCION
2003	14,946 PROYECCION
2004	15,014 PROYECCION
2005	15,079 PROYECCION

• **AGUADA**

AÑO	POBLACION (MILES)
2000	42,042 HISTORICA
2001	42,138 PROYECCION
2002	42,349 PROYECCION
2003	42,552 PROYECCION
2004	42,746 PROYECCION
2005	42,931 PROYECCION

De las tablas anteriores se desprende que la tendencia poblacional en todos los Municipios vecinos es a aumentar.

3. ECONOMIA:

Siendo Mayaguez uno de los Municipios más poblados y desarrollados de la isla continuará reflejando el patrón general de los indicadores económicos a nivel de isla. En particular en el Municipio puede observarse mucha construcción de viviendas, mucho flujo vehicular, mucha actividad de gastos de consumo, mucho empleo en el área del comercio y los servicios. Este Municipio cuenta con facilidades hoteleras como el Best Western Hotel & Casino, el Holiday Inn Hotel. El primero cuenta con 124 habitaciones y segundo con 150. Ambos cuentan con casinos, restaurantes, piscinas y otras amenidades. el segundo se encuentra a aproximadamente una milla del proyecto propuesto. Estos atraen a través de sus promociones un gran flujo de turistas que gastan en el municipio. Se encuentra además, en este pueblo El Colegio De Agricultura y Artes Mecánicas de la Universidad de Puerto Rico. En el mismo estudian alrededor de 10,500 estudiantes que gastan diariamente en esta ciudad. El colegio sirve de fuente de empleo a sobre mil profesionales.

1.GRUPO TRABAJADOR:CENSO 2000

MUNICIPIO	AÑO	TOTAL	EMPLEADOS	DESEMPLEADOS
MAYAGUEZ	02	29,691	22,867	6,824(23%)
HORMIGUEROS	02	5,788	4,665	1,123(19%)
RINCON	02	4,321	3,372	949(22%)
AGUADILLA	02	18,890	14,108	4,782(25%)

De la tabla anterior puede inferirse que el desempleo para el área es alto por lo que hay necesidad de crear mas empleos.

2.MEDIANA DE INGRESO EN 1999:CENSO 2000

MUNICIPIO	INGRESO PER CAPITA	MEDIANA INGRESO HOGAR	MEDIANA INGRESO FAMILIAR
MAYAGUEZ	\$8,003	\$11,775	\$15,226
HORMIGUEROS	\$9,024	\$16,745	\$19,894
RINCON	\$6,610	\$11,460	\$13,845
AGUADILLA	\$6,996	\$11,476	\$13,320

El ingreso promedio por habitante en el área excepto por Hormigueros que es de menor promedio a nivel de isla esto, a su vez indica que hace falta aumentar los empleos para mejorar el nivel de ingresos de las familias.

3. INGRESOS DE FAMILIAS EN 1999: CENSO 2000

MUNICIPIO	MENOS 25,000 A		35,000 A		50,000 A		75,000 A	
	10,000	34,999	49,999	74,999	99,999			
MAYAGUEZ	8,547	5,155	2,124	1,445	617			
HORMIGUEROS	1,060	1,111	605	285	55			
RINCON	1,537	886	259	132	81			
AGUADILLA	9,972	3,492	1,668	1,011	324			

De la tabla anterior se puede observar que Mayaguez es uno de los Municipios con mayor número de familias de ingresos altos y mayor número de familias de ingresos bajos al igual que Aguadilla. Esto significa que existen oportunidades de mercado tanto en los niveles bajos de ingresos como en los altos.

4. TABLA DE INDICADORES ECONOMICOS PARA MAYAGUEZ

(INDICADOR)	(PRECIOS CORRIENTES)(MILLONES)							
	AÑOS	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
PRODUCTO BRUTO		1161	1181	1284	1313	1380	1456	1515
GASTOS DE CONSUMO		1049	1045	1132	1153	1207	1269	1316
CAPITAL FIJO		351	349	390	411	445	483	518
INGRESO PERSONAL		1029	1013	1093	1110	1158	1213	1253

Los principales indicadores económicos de la tabla anterior muestran aumentos constantes a través del tiempo, especialmente a partir del año 2002. La información de la tabla se obtuvo a través de La Junta De Planificación.

5. TABLA DE VENTAS AL DETAL:(CENSOS DE NEGOCIOS)

MUNICIPIO	AÑOS				
	1997	2002	2003	2004	2005
	(MILLONES)				PROYECCION
MAYAGUEZ	722	924	964	1004	1044
REGION	1073	1523	1613	1703	1793

La información anterior muestra un aumento constante en las ventas al detal para el Municipio de Mayaguez en particular y para la región en general.

6. AUMENTOS EN EL TAMAÑO DEL MERCADO:

La Tabla de Ventas Al Detal nos muestra una proyección de un aumento en ventas al detal para el Municipio De Mayaguez de \$120 millones de dólares y para la región de \$270 millones desde el año 2002 hasta el 2005.

7. LAS VENTAS ESTIMADAS DE EL MANI PLAZA:

AÑO	VENTAS AL DETAL	SERVICIOS	TOTAL
2005	\$34,825,000.00	\$10,375,000.00	\$45,200,000.00

99,500 P² @ \$350 41,500 P² @ \$250

Las ventas se estimaron multiplicando los pies cuadrados por las ventas de cada uno. La información para hacer el cálculo se obtuvo de varios censos de negocios a saber: U.S. Department of commerce, Economic Census, Retail, Wholesale. Si comparamos el

tamaño del mercado de \$120 millones contra las ventas esperadas del centro encontramos que hay lugar en el municipio y su área para el mismo.

8 □ CENTROS COMERCIALES EN MAYAGUEZ

Conforme a los informes de casos radicados para consultas de más de 75,000- pies cuadrados ante la Junta De Planificación se encuentran los siguientes proyectos aprobados para el barrio Sabanetas de Mayaguez:

NOMBRE	FECHA DE RADICACION	CONSULTA
WESTERN PLAZA	23 NOV 1992	1992-29-1267-JPU
MAYAGUEZ INDUSTRIAL PARK	23 NOV 1992	1992-29-1268-JPU

Ambos proyectos aunque se radicaron en consultas diferentes pero a la misma fecha y por el mismo representante se encuentran en la misma finca, estan fisicamente integrados y en realidad funcionan como una unidad.

De acuerdo al mismo informe los siguientes proyectos fueron radicados y denegados, en el caso de Elite Valley luego de ser aprobado por la Junta:

NOMBRE	FECHA RADICACION	CONSULTA
ELITE VALLEY	21 JUN 99	1999-29-0657-JPU
COSTCO	9 MAR 01	2001-29-0168-JPU

Además, para el municipio en otros barrios se aprobaron los siguientes proyectos:

NOMBRE	FECHA RADICACION	CONSULTA
LEONARDO CORDERO	1 MAYO 1991	1991-29-0522-JPU
UNIVERSITY PLAZA	7 FEB 1992	1992-29-0098-JPU
OFFICE PARK	9 FEB 1996	1996-29-0143 -JPU
SUCN MONAGAS	24 FEB 1998	1998-29-0203-JPU
DEPT.JUSTICIA	10 JUN 1999	1999-29-0541-JPU



Del informe de radicaciones se desprende que desde 1992 no se han radicado casos que hayan podido ser aprobados para el barrio Sabanetas. Esto deja un vacío de más de diez años sin que se construyan nuevas facilidades comerciales en un área particularmente atractiva para estos fines. Desde 1999 no se han radicado más proyectos comerciales de 75,000 pies o más y en lo que se radican, aprueban y construyen pueden pasar varios años más lo que limitaría la oferta de espacio comercial mientras que el tamaño del mercado continúa creciendo. Esto quiere decir a su vez que conforme a las proyecciones económicas y poblacionales antes analizadas va a existir más demanda por los servicios y comercios que se establezcan en los centros comerciales mientras que existe un bajo número de radicaciones (oferta) a través del tiempo para este tipo de proyecto. De esta manera puede crearse una mayor demanda que oferta; lo que indicaría aumentos de precios al consumidor. El proyecto propuesto se estima que pueda comenzar operaciones de ser aprobada la consulta para el año 2005.

El barrio Sabanetas se ha convertido de esta manera en un nicho comercial desde 1992 para las empresas dueñas de los Centros Western Plaza y Mayaquez Industrial Park quienes a través de su poder económico se han ocupado de resistir el desarrollo de otros comercios en beneficio para ellos y contra los mejores intereses del consumidor por las razones antes mencionadas.

El nivel de ocupación de los centros que están operando es alto lo que nos indica que hay gran demanda por bienes y servicios en esta área. La preferencia por este lugar queda reflejada por el establecimiento de estos centros en este lugar. Del informe de tasación se desprende que el mejor uso posible para el terreno es comercial lo que es consistente con los planes de los desarrolladores y el desarrollo del área en general.

En cuanto al casco del pueblo y el efecto que el centro tendría sobre el mismo podemos decir que en términos generales los pequeños comerciantes no se afectarán en forma negativa toda vez que los servicios y usos del casco están bien diversificados y cuentan con un mercado grande muy próximo como lo es el Colegio De Artes Mecánicas cuyos estudiantes y profesores pueden visitar caminando. Entendemos que el casco tradicional es de por sí un centro comercial con características particulares como su cultura y su historia que lo diferencian y hacen el favorito de un gran número de residentes, visitantes y turistas. Esto hará que continúe con un nivel de actividad económica sostenida independientemente de los nuevos centros.

9 LA CLIENTELA

Los proponentes han indicado que sus clientes serán tiendas de venta de artículos de uso y consumo corriente en el hogar, ventas al detal, ventas de artículos de oficinas y mueblería. Además, serán clientes del centro, banco, establecimientos de comida rápida y oficinas profesionales. Cada uno de estos inquilinos atraerá clientela, a través de su propio plan de mercadeo. El mercado que existe lo comprende la población del municipio, la población de municipios vecinos, los turistas y visitantes. Los prospectos llegarán atraídos al lugar por los comercios y los servicios, por la conveniencia que representa la localización y la comodidad de hacer todas sus compras y obtener el máximo de servicios posibles en un solo lugar.

10 □ ESCENARIO OPERACIONAL



El centro comercial de ser aprobada su consulta pasará por un proceso de aprobación de planos por ARPE, de construcción y luego llegará a la etapa de operaciones. comenzamos por establecer el presupuesto de construcción según ilustrado en la Tabla Num-1. La misma nos indica las partidas de gasto en que se incurrirá para la construcción del centro. El total del presupuesto es de \$30,000,000.00. La Tabla Num-2 nos muestra las fuentes y usos de fondos durante la construcción. Del presupuesto de construcción se recopila parte de la información necesaria para establecer los estimados de ingresos y gastos. Los pies cuadrados de espacio comercial y de servicios, nos permite hacer el estimado de la renta. Los estimados de renta se muestran en la Tabla Num-3. Toda vez que tenemos la información necesaria para hacer las proyecciones de ingresos y gastos podemos preparar los Estados De Ingresos y Gastos pro-forma a tres años (Tabla Num-5-7) al igual que el Cash Flow (Tabla Num-8-10) y el Estado de Situación(Tabla 8-10). Estas tres proyecciones, es decir la de ingresos y gastos, la de flujo de efectivo y el Estado de Situación nos indicarán la viabilidad económica del proyecto en conjunto con todos los demás indicadores económicos presentados en el estudio.

Para el primer año las proyecciones de ingreso arrojan un total de \$1,085,013.00 en ganancias neta. Para el segundo año indican ingresos netos por \$1,398,828.00 y para el tercer año nos dicen que el ingreso neto será de \$1,465,227.00. El Cash Flow para el primer año muestra suficiente efectivo como para cubrir todos los gastos, todos los meses y termina con un efectivo en caja por \$1,450,581.00. En el segundo y tercer año aumenta el efectivo estabilizando aún más la operación del centro. De la hoja de balance se observa que la operación comienza a acumular ganancias desde el primer año (\$1,458,581.00) y así sucesivamente hasta alcanzar el

tercer año un total de \$3,932,575.00. De continuar la misma tendencia el dueño podría recuperar su inversión inicial (\$9,000,000.00) en nueve años.

11 VIABILIDAD ECONOMICA

Conforme a toda la información presentada en el estudio, la construcción y operación del centro es viable económicamente dentro del contexto de la sección 4.02 del Reglamento Adjudicativo De La Junta De Planificación.

12 NECESIDAD Y CONVENIENCIA

De acuerdo al estudio el centro comercial es necesario y conveniente por lo siguiente:

1. De acuerdo al informe de consultas radicadas en La Junta De Planificación para Centros Comerciales mayores de 75,000 pies cuadrado, desde 1992 no se radica ninguna consulta que haya sido aprobada para el barrio Sabanetas de Mayaguez. Desde 1999 no se han radicado más consultas de esta naturaleza excepto la del proponente para el Municipio De Mayaguez. Esto quiere decir que la oferta de espacio comercial y de servicio es muy limitada a través del tiempo en comparación con el crecimiento de la población de la región y del mercado.
2. El mejor y más consistente uso para el terreno seria el comercial de acuerdo con el Informe De Tasación.
3. El desarrollo del lugar donde estaria localizado el centro presenta un abánico de nuevas oportunidades de servicio, comercio y nuevos empleos.
4. Cumple con el Reglamento Adjudicativo De La junta De Planificacion segun se discutirá próximamente.

5. El Centro De Distribución que estableciera Mueblerias Berrios contribuirá a llevar más mercancía más prontamente al consumidor que la necesita.

13 DISCUSION DEL REGLAMENTO ADJUDICATIVO

El proyecto propuesto cumple con el Reglamento Adjudicativo de La Junta de planificación, sección 4.02 con vigencia de 12 noviembre de 1999 por lo siguiente:

1. Beneficia a la ciudadanía y al pueblo de P.R. por lo siguiente:

1. Se hará una inversión mínima de \$30,000,000.00 en la fase de construcción y de alrededor de \$4,000,000.00 en la fase de operación que beneficiaría a las siguientes empresas publicas y privadas:

- Centro De Recaudaciones Municipales
- Departamento De Hacienda
- Fondo Del Seguro Del Estado
- Autoridad De Acueductos Y Alcantarillados
- Autoridad De Energía Eléctrica
- La Administración De Reglamentos Y Permisos
- Departamento Del Trabajo
- Municipio de Mayaguez
- Municipios Vecinos
- Arquitectos & Ingenieros
- Contratistas Y Sub-Contratistas
- Consultores
- Tasadores
- Bancos
- Compañías De Seguros
- Ferreterías

- Cafeterias
- Gasolineras

2. Se crearán aproximadamente 180 empleos directos y 90 indirectos en la fase de construcción. En la fase operacional se crearán aproximadamente 787 empleos directos y 393 empleos indirectos.

- Conforme al censo 2000 en el municipio de Mayagüez existe un desempleo de 23%.
- En los municipios vecinos conforme al mismo censo existe un desempleo en general de sobre 20%.
- En ambos casos están por encima del promedio de la isla de un 19.2%.
- El Mani Plaza contribuirá a mejorar esta situación.
- El ingreso per cápita conforme al censo 2000 es de \$8,003.00 y el ingreso familiar promedio de \$15,226.00 para Mayagüez. Ambos por debajo del promedio de la isla. Para la región el ingreso per cápita y familiar es aun menor excepto por Hormigueros. Para la isla el ingreso per cápita es de \$8,185.00 y el de la familia es \$16,543.00.
- El proyecto propuesto contribuirá a mejorar el ingreso per cápita de Mayagüez y de la región a través de la creación de estos empleos.

3. Favorece la actividad comercial existente por lo siguiente:

- Contribuye a incrementar la oferta limitada de espacio comercial que existe en el Municipio de Mayagüez conforme al Informe De Radicaciones De consultas de La Junta De Planificación.
- Llena el vacío que se ha creado por más de 12 años al no radicarse ninguna consulta que haya sido aprobada para el barrio Sabanetas.

- Estimula el ofrecimiento comercial y de servicios.
- Contribuye a la diversificación del mercado

4. Favorece al consumidor por lo siguiente:

- Aumenta la oferta de bienes y servicios lo que puede favorecerlos en terminos de precios y calidad.
- La localización del centro le provee comodidad y conveniencia
- Le ofrece mayor diversidad y cantidad de productos.

5. Existe mercado por lo siguiente:

- De acuerdo al censo 2000 y sus proyecciones tanto en Mayaguez como en los Municipios vecinos habrá aumentos de población significativos.
- De acuerdo a las proyecciones de ventas al detal entre el año 2002 y el 2005 aumentara este mercado en \$120,000,000.00 para Mayaguez y \$270,000,000.00 para la región todo esto en ausencia de aprobación de nuevo espacio comercial conforme a los Informes De Radicaciones en la Junta. De aprobarse el proyecto propuesto se estima que comenzará operaciones para el 2005.
- Todos los indicadores económicos muestran aumentos a partir de 2002.

6. No afectará en forma negativa a los comercios del casco del pueblo por lo siguiente:

- Estos tienen sus propias características particulares como su cultura y su historia que los diferencian de los demás.

- Tienen un mercado grande muy próximo como lo es el Colegio De Artes Mecánicas cuyos estudiantes, profesores y visitantes pueden visitar caminando.
 - Tienden a estar bien diversificados.
- 7 .El mejor uso para el terreno es comercial conforme al Informe De Tasación.
- Utilizar el terreno para otros fines sería un mal uso de tan necesario y escaso recurso.

14 SUPUESTOS DEL ESTUDIO



1. Asume conforme a la información recopilada que la economía va a tener un comportamiento de crecimiento.
2. Asume que el proponente logrará una renta mínima de \$30.00 el pie cuadrado.
3. Asume que el proponente cumpla con los requisitos de todas las agencias reglamentadoras y las leyes aplicables.
4. Asume que el proponente hará un mercadeo agresivo del centro.
5. Asume que el proponente logrará un interes bancario negociado, basado en un prime rate de 4.75%, un interés de 7% y comisiones bancarias de un 2% -3%.
6. Asume que el proponente hará otros estudios de ingenieria, mercadeo y otros segun necesarios.
7. Asume una buena administración de recursos.
8. Asume una inversión inicial mínima de de \$9,000,000.00 por parte del proponente en la fase de construcción y mínima de \$1,000,000.00 en la fase operacional.

15 LIMITACIONES

1. El suscribiente solo ha contratado el costo del estudio y una vista pública,

cualquier otro trabajo adicional será contratado por acuerdo.

- 
2. Cualquier causa de acción que pueda surgir será referida a arbitraje y la responsabilidad no sobrepasara el costo del estudio para ninguna de las partes.
 3. Este estudio no es una garantía del éxito del proyecto. El éxito del proyecto dependerá de un conjunto de variables, incluyendo otros estudios de ingeniería, mercadeo, ambiente, ecología y sobre todo de una buena administración.

**EL MANI PLAZA
PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION**

1

15 NOVIEMBRE 2002

PARTIDA:	COSTO TOTAL:	DUEÑO	BANCO
TERRENO	\$ 5,350,000.00	\$ 1,605,000.00	\$ 3,745,000.00
MEJORAS AL TERRENO	\$ 4,000,000.00	\$ 1,200,000.00	\$ 2,800,000.00
CONSTRUCCION	\$ 10,000,000.00	\$ 3,000,000.00	\$ 7,000,000.00
INGENIERIA Y ARQUITECTURA	\$ 500,000.00	\$ 150,000.00	\$ 350,000.00
AUTORIDAD DE ACUEDUCTOS	\$ 150,000.00	\$ 45,000.00	\$ 105,000.00
AUTORIDAD DE ENERGIA ELECTRICA	\$ 100,000.00	\$ 30,000.00	\$ 70,000.00
GASTOS LEGALES	\$ 210,000.00	\$ 63,000.00	\$ 147,000.00
COMPROBANTES LEGALES	\$ 200,000.00	\$ 60,000.00	\$ 140,000.00
CRIM	\$ 30,000.00	\$ 9,000.00	\$ 21,000.00
ARBITRIOS MUNICIPALES	\$ 800,000.00	\$ 240,000.00	\$ 560,000.00
TASACION	\$ 8,000.00	\$ 2,400.00	\$ 5,600.00
ESTUDIO AMBIENTAL	\$ 8,000.00	\$ 2,400.00	\$ 5,600.00
ESTUDIO ARQUEOLOGICO	\$ 3,000.00	\$ 900.00	\$ 2,100.00
FONDO DEL SEGURO	\$ 120,000.00	\$ 36,000.00	\$ 84,000.00
TOPOGRAFIA Y MESURA	\$ 10,000.00	\$ 3,000.00	\$ 7,000.00
ESTUDIOS DE SUELO	\$ 10,000.00	\$ 3,000.00	\$ 7,000.00
FIANZAS	\$ 20,000.00	\$ 6,000.00	\$ 14,000.00
POLIZAS DE SEGURO	\$ 35,000.00	\$ 10,500.00	\$ 24,500.00
PERMISOS DE CONSTRUCCION	\$ 50,000.00	\$ 15,000.00	\$ 35,000.00
PUBLICIDAD	\$ 50,000.00	\$ 15,000.00	\$ 35,000.00
CONSULTORIA	\$ 20,000.00	\$ 6,000.00	\$ 14,000.00
ESTUDIO DE VIABILIDAD	\$ 5,000.00	\$ 1,500.00	\$ 3,500.00
INSPECCIONES	\$ 60,000.00	\$ 18,000.00	\$ 42,000.00
GASTOS ADMINISTRATIVOS	\$ 311,000.00	\$ 93,300.00	\$ 217,700.00
IMPREVISTOS	\$ 1,500,000.00	\$ 450,000.00	\$ 1,050,000.00
SUB-TOTAL:	\$ 23,550,000.00	\$ 7,065,000.00	\$ 16,485,000.00
GASTOS BANCARIOS:			
RESERVA DE INTERESES	\$ 3,470,000.00	\$ 1,041,000.00	\$ 2,429,000.00
RESERVA DE RETENIDO	\$ 2,100,000.00	\$ 630,000.00	\$ 1,470,000.00
DESCUENTO BANCARIO	\$ 420,000.00	\$ 126,000.00	\$ 294,000.00
COMISIONES	\$ 210,000.00	\$ 63,000.00	\$ 147,000.00
SEGURO DE TITULO	\$ 25,000.00	\$ 7,500.00	\$ 17,500.00
SEGURO BANCARIO	\$ 225,000.00	\$ 67,500.00	\$ 157,500.00
SUB-TOTAL:	\$ 6,450,000.00	\$ 1,935,000.00	\$ 4,515,000.00
TOTAL:	\$ 30,000,000.00	\$ 9,000,000.00	\$ 21,000,000.00

EL MANI PLAZA
FUENTES Y USOS DE FONDOS
CONSTRUCCION
15 NOVIEMBRE 2002

2

FUENTES:	CANTIDAD
DUEÑO	\$ 9,000,000.00
BANCO	\$ 21,000,000.00
TOTAL DE FUENTES:	<u>\$ 30,000,000.00</u>
USOS:	
DEPOSITOS AL PROYECTO:	
FONDO DE CONSTRUCCION	\$ 18,200,000.00
CÓMPRA DE TERRENO	\$ 5,350,000.00
SUB-TOTAL:	\$ 23,550,000.00
• OTROS DEPOSITOS:	
RESERVA DEL PRESTAMO	\$ 2,100,000.00
GASTOS DEL PRESTAMO:	
DESCUENTO BANCARIO	\$ 420,000.00
SEGURO DE TITULO	\$ 25,000.00
COMISIONES BANCARIAS	\$ 210,000.00
SEGURO BANCARIO	\$ 225,000.00
RESERVA DE INTERESES	\$ 3,470,000.00
SUB-TOTAL:	\$ 6,450,000.00
TOTAL DE USOS:	<u>\$ 30,000,000.00</u>

EL MANI PLAZA
ESTIMADOS DE RENTA
15 NOVIEMBRE 2002

3

INGRESOS:	CANTIDAD ANUAL	CANTIDAD MENSUAL
LOCALES COMERCIALES 99,500 P.C. @ \$30.00	\$ 2,985,000.00	\$ 248,750.00
OFICINAS,BANCOS,FAST FOODS 41,500 P.C.@ \$32.00	\$ 1,328,000.00	\$ 110,666.00
SUB-TOTAL:	\$ 4,313,000.00	\$ 359,416.00
RIESGO POR DESOCUPACION (3%)	(\$129,390)	(\$10,782)
INGRESO ESTIMADO:	<u>\$ 4,183,610.00</u>	<u>\$ 348,634.00</u>

EL ESTIMADO DE RENTAS SE PREPARO TOMANDO EN CONSIDERACION LAS RENTAS POR PIE CUADRADO DE LOCALES DEDICADOS A ACTIVIDADES DE VENTA SIMILARES. LAS RENTAS PARA ESTE TIPO DE NEGOCIO PUEDEN DIVIDIRSE EN TRES:

- 1.RENTAS BAJAS: \$15-\$24 P.C.
- 2.RENTA PROMEDIO \$25-\$35 P.C.
- 3.RENTAS ALTAS: \$36-\$50 P.C.

LA RENTA QUE SE UTILIZO PARA EL ESTUDIO FUE LA PROMEDIO POR ENTENDER QUE ES LA MAS ADECUADA PARA EL NEGOCIO QUE NOS OCUPA.

EL MANI PLAZA
TASA DE CAPITALIZACION
15 NOVIEMBRE 2002

4

TASA DE CAPITALIZACION: INTERES MAXIMO QUE SE PUEDE OBTENER POR CAPITAL RETENIDO POR EL DUEÑO PARA EL PROYECTO.

CAPITAL RETENIDO POR EL DUEÑO DEL PROYECTO: 30%

FORMULA PARA OBTENER TASA DE CAPITALIZACION:

TASA DE CAPITALIZACION = M*CONSTANTE DE HIPOTECA +(1-M)*EQUITY

M = PORCIENTO MAXIMO HIPOTECARIO

INTERES VIGENTE: 7%

EQUITY: 6% BASADO EN CERTIFICADOS GINNIE MAE

CONSTANTE DE HIPOTECA: 11%

TASA DE CAPITALIZACION:

$(.70)(.1100) + (1-.70) (.0600)$

$(.70) (.1100) + (.30) (.0600)$

$.077 + .018$

9.50%

LA TASA DE CAPITALIZACION SERIA EN ESTE CASO EL 9.50% LO QUE REPRESENTA (3.50%) MUCHO MAS QUE SI EL DINERO SE HUBIESE INVERTIDO EN GNMA Y MAS DEL DOBLE QUE SI SE HUBIESE INVERTIDO EN CERTIFICADOS DE AHORRO.

**Casos radicados en la Junta de Planificación
Tipo de Proyectos: Comerciales (75,000 PC en adelante)
Periodo: 1 de enero de 1990 hasta el 7 de noviembre de 2002**

Numero Caso	Fecha Radicación	Numero Catastro	Tipo Proyecto	Dirección	Municipio	Barrio	Descripción	Pies Cuadrados	Inversión	Representante	Teléfono	Dirección	Dueño	Status	Fecha Status
128	1997-08-0557-JPU	11-JUN-1997	08-056-000-03-005	COMCENTRO CARR. 149 KM. 47.3	MANATI	COTO NORTE	UBICACION DE CENTRO COMERCIAL DE 119,947 PIES CUADRADOS EN FINCA DE 5 CUERDAS	119,947	\$4,000,000	GUTIERREZ & GUTIERREZ	766-0566	PO BOX 13171 SANTURCE PR 00908	MIGUEL CABRAL	SE REAFIRMA POR	18 NOV-1998
129	2000-08-1106-JPU	05-DEC-2000	08-034-000-006-38	COMLOC-AL: CARR. PR-2 KM. 45.8	MANATI	COTO NORTE	UBICACION DE PROYECTO COMERCIAL DE 15 SOLARES COMERCIALES CON 114,342.87 PIES CUADRADOS EN FINCA DE 11,7917 CUERDAS.	114,343	\$12,000,000	CAMILLO ALMEYDA EURIETE	725-9364	1519 AVE PONCE DE LEON FIRST FEDERAL-SUITE 1120 SAN JUAN PR 00909	RENE VELEZ MARCHAL	JURISDICCION PENDIENTE DE VISTA PUBLICA	24 OCT-2002
130	2001-03-0873-JPU	18-OCT-2001	08-034-078-216-73	COMCENTRO CARR. PR-2 KM. 45.5	MANATI	COTO NORTE	UBICACION DE PROYECTO COMERCIAL DE 91,000 PIES CUADRADOS EN FINCA DE 32,5564 CUERDAS.	91,000	\$6,000,000	GUTIERREZ, LATIMER & GUTIERREZ	766-0566	PO BOX 13171 SAN JUAN PR 00909	SUCN. RAMON AVALO COLLAZO	RESUELTO: NOTIA LUGAR	11-JUL-2002
131	1991-29-0523-JPU	01-MAY-1991	29-259-027-601-13	COMCENTRO CARR. 2, KM. 157.3	MAYAGUEZ	SABALOS	CONST. DE UN EDIF. COMERCIAL CON UN AREA DE 72,674.286 PC EN FINCA 0.7087 CDAS. ZONA M.	72,874,286	\$2,000,000	HUYKE COLON Y ASOCIADOS			LEONARDO CORDERO ORTIZ	RESUELTO: APROBADO	10-JUL-1992
132	1992-29-0088-JPU	07-FEB-1992	29-233-016-570-62	COMCENTRO CARR. 2, KM. 183.4	MAYAGUEZ	ALGARROBO	CONS. DE UBIC. PARA LA CONS. TRUCCION DE UN CENTRO COMER. EN FINCA CON CABIDA DE 8,598 CUERDAS (UNIVERSITY PLAZA)	84,214	\$4,000,000	CAMILLO ALMEYDA	725-9364	PONCE DE LEON 1519 PARTNERSH-SANTURCE #2 LTD PR 00908	TSCRR FAMILY ENVIEMDA	RESUELTO: AUTORIZA	10-NOV-1986
133	1992-29-1267-JPU	23-NOV-1992	29-207-000-00-23	COMCENTRO CARR. 2, KM. 180	MAYAGUEZ	SABANETAS	UBICACION DE UN CENTRO COMER. CIAL. CON UN AREA DE 326,000.0 PIES CUADRADOS EN FINCA DE 32.97 CUERDAS ZONIFICADA	326,000	\$12,000,000	GUTIERREZ & GUTIERREZ	766-0566	P.O. BOX 3171 SANTURCE, P.R. 00908	K-MART CORP ACUARA PARTICULA	RESUELTO: 03-MAY-2001	03-MAY-2001

Junta de Planificación
Oficina de la Secretaría
Datos conforme al Sistema de Radicación de Casos

Casos radicados en la Junta de Planificación
Tipo de Proyectos: Comerciales (75,000 PC en adelante)
Periodo: 1 de enero de 1990 hasta el 7 de noviembre de 2002

Numero Caso	Fecha Radicación	Numero Catastro	Tipo Proyecto	Dirección	Municipio	Barrio	Descripción	Pies Cuadrados	Inversión	Representante	Teléfono	Dirección	Dueño	Status	Fecha Sta
134	1992-29-1258-JPU	23-NOV-1992	29-207-000-002-33	COMMERCIO	CARR. 2, KM. 180	MAYAGÜEZ	SABANETAS	UBICACION DE UN CENTRO COMER-CAL CON UN AREA DE 207,000.0 PIES CUADRADOS EN FINCA DE 12.91 CUERDA ZONIFICADA	207,000	\$8,000,000	GUTIERREZ & GUTIERREZ	756-0586	P.O. BOX 13171 SANTURCE P.R. 00909	S.F., P.R. INC	RESUELTO, 02-SEP-11 CONTESTA POR CARTA
135	1986-29-0143-JPU	09-FEB-1986	29-259-006-763-02	COMMERCIO	CARR. 2, KM. 157	MAYAGÜEZ	SABALOS	UBICACION PROYECTO COMERCIAL DE 171,000 PIES CUADRADOS EN FINCA DE 6.43385 CUERDAS.	171,000	\$8,500,800	EDISON LUCHI GARCIA	899-2325	BOX 368 LLASAS PR 00667	OFFICE PARK INC.	RESUELTO, 23-OCT-11 APROBADO
136	1988-29-0203-JPU	24-FEB-1988	29-259-038-910-53	COMMERCIO	AVE. LOS CORAZONES	MAYAGÜEZ	SABALOS	UBICACION DE PROYECTO COMERCIAL DE 250,000 PIES CUADRADOS EN FINCA DE 18.7881 CUERDAS.	250,000	\$27,000,000	JIMENEZ & RODRIGUEZ BARCELO	268-0055	AVE. PONCE DE LEON 1101 SUITE 206, SUJIN, PUERTO RICO 00909	ZAIDA BRAVO MONAGAS,	RESUELTO, 01-SEP-11 APROBADO
137	1999-29-0641-JPU	10-JUN-1999	29-233-097-598-36	COMMERCIO	AVE HIRAM DAVID CABASSA KM. 159.5	MAYAGÜEZ	SABALOS	UBICACION DE PROYECTO COMERCIAL DE 75,000 PIES CUADRADOS DEPARTAMENTO DE JUSTICIA EN FINCA DE 21.4942 CUERDAS.	75,000	\$5,000,000	QUINONES & RODRIGUEZ BORINQUEN	725-7032	PO BOX 192155 SAN JUAN PR 00919-2155	WEST COAST DEVELOPM CORP.	RESUELTO, 15-MAR-2 APROBADO
138	1999-29-0657-JPU	21-JUN-1999	29-281-000-008-08	COMMERCIO	CARR. 2 KM. 179.0 SECTOR EL MAMI	MAYAGÜEZ	SABANETAS	CONSULTA PARA LA UBICACION DE PROYECTO COMERCIAL CONSISTENTE DE UN CENTRO COMERCIAL MULTITUSOS DE 141,600 PIES CUADRADOS EN FINCA DE 21.04849 CUERDAS ZONIFICADA RD.	141,000	\$8,000,000	JOSE L. DURAN	751-6839	PO BOX 363504 SAN JUAN PR 00936-3904	GP REAL PROPERTY	TRIBUNAL, 01-APR-2
139	2001-29-0158-JPU	09-MAR-2001	29-181-000-008-07	COMMERCIO	CARR. #341, KM. 0.3	MAYAGÜEZ	SABANETAS	CONST. CENTRO COMERCIAL EN UNA FINCA DE 38.15 CUERDAS	148,000	\$9,800,000	S.O.R. GROUP	775-6350	EDF. 1580 AVE. SUITE 201 PINERO SAN JUAN, PR 00921	ING. JUAN NCHIA HERNANDEZ LUGAR	RESUELTO, 29-OCT-2

Junta de Planificación
 Oficina de la Secretaría
 Datos conforme al Sistema de Radicación de Casos

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
	CASH FLOW PROJECTION														
50	PRE START-UP	MO1	MO2	MO3	MO4	MO5	MO6	MO7	MO8	MO9	MO10	MO11	MO12	TOTAL	
51	CASH BALANCE (OPENING)	500,000	467,260	484,520	526,780	594,040	686,300	795,483	904,666	1,013,849	1,123,032	1,232,215	1,341,398		
52	PLUS RECEIPTS:														
53	RENT	0	250,000	275,000	300,000	325,000	341,923	341,923	341,923	341,923	341,923	341,923	341,923		
54	MORTGAGE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
55	BANK LOAN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
56	OWNER'S CASH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
57	TOTAL RECEIPTS	0	250,000	275,000	300,000	325,000	341,923	341,923	341,923	341,923	341,923	341,923	341,923		
58	LESS EXPENDITURES:														
59	PURCHASES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
60	SALARIES	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000		
61	PAYROLL TAXES	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500		
62	ADVERTISING	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500		
63	UTILS & SUBSCRIP	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100		
64	LEGAL & NOT	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500		
65	OFFICE SUPPLIES	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100		
66	TELEPHONE	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150		
67	UTILITIES	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200		
68	MISCELLANEOUS	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500		
69	RENT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
70	TAX & LICENSE	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000		
71	TRAVELING	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400		
72	OPTIONAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
73	OPTIONAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
74	SUBTOTAL	22,950	22,950	22,950	22,950	22,950	22,950	22,950	22,950	22,950	22,950	22,950	22,950		
75	LOAN PAYMENT	0	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790		
76	MORT GAGE PAYMENT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
77	CAPITAL PURCHASES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
78	TOTAL EXPENDITURES	0	232,740	232,740	232,740	232,740	232,740	232,740	232,740	232,740	232,740	232,740	232,740		
79	ENDING CASH	500,000	467,260	484,520	526,780	594,040	686,300	795,483	904,666	1,013,849	1,123,032	1,232,215	1,341,398	1,450,581	
80															
81															
82															
83															
84															
85															
86															
87															
88															
89															
90															
91															
92															
93															
94															
95															
96															
97															
98															
99															
100															
101															
102															
103															
104															
105															
106															
107															
108															
109															
110															
111															
112															
113															
114															
115															
116															
117															
118															
119															
120															
121															
122															
123															
124															
125															
126															
127															
128															
129															
130															
131															
132															
133															
134															
135															
136															
137															
138															
139															
140															
141															
142															
143															
144															
145															
146															
147															
148															
149															
150															
151															
152															
153															
154															
155															
156															
157															
158															
159															
160															
161															
162															
163															
164															
165															
166															

	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB
58													
59													
60													
61													
62													
63													
64													
65													
66													
67	1,450,581	1,568,189	1,803,405	1,921,013	2,038,621	2,156,229	2,273,837	2,391,445	2,509,053	2,626,661	2,744,269	2,861,877	
68													
69	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	
70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
71	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
74	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	
75													
76													
77													
78	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	
79	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	
80	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
81	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
82	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	
83	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
84	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
85	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	
86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
87	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	
88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
89	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	
90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
93	25,100	25,100	25,100	25,100	25,100	25,100	25,100	25,100	25,100	25,100	25,100	25,100	
94	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790	
95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
96	234,890	234,890	234,890	234,890	234,890	234,890	234,890	234,890	234,890	234,890	234,890	234,890	
97	1,568,189	1,568,189	1,803,405	1,921,013	2,038,621	2,156,229	2,273,837	2,391,445	2,509,053	2,626,661	2,744,269	2,861,877	
98													
99													
100													
101													
102													
103													
104													
105													
106													
107													
108													
109													
110													
111													
112													
113													
114													
115													
116													
117													
118													
119													
120													
121													
122													
123													
124													
125													
126													
127													
128													
129													
130													
131													
132													
133													
134													
135													
136													
137													
138													
139													
140													
141													
142													
143													
144													
145													

	MO25	MO26	MO27	MO28	MO29	MO30	MO31	MO32	MO33	MO34	MO35	MO36
58												
59												
60												
61												
62												
63												
64												
65												
66												
67	2,861,877	2,979,810	3,097,743	3,215,676	3,333,609	3,451,542	3,569,475	3,687,408	3,805,341	3,923,274	4,041,207	4,159,140
68												
69												
70	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	0
71	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74												
75	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	352,498	0
76												
77												
78												
79	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
80	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
81	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
82	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
83	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
84	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
85	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125
86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500
89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94												
95	24,775	24,775	24,775	24,775	24,775	24,775	24,775	24,775	24,775	24,775	24,775	24,775
96												
97	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790	209,790
98	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100												
101	234,565	234,565	234,565	234,565	234,565	234,565	234,565	234,565	234,565	234,565	234,565	234,565
102												
103	2,979,810	3,097,743	3,215,676	3,333,609	3,451,542	3,569,475	3,687,408	3,805,341	3,923,274	4,041,207	4,159,140	3,923,274
104												
105												
106												
107												
108												
109												
110												
111												
112												
113	\$2,979,810	\$3,097,743	\$3,215,676	\$3,333,609	\$3,451,542	\$3,569,475	\$3,687,408	\$3,805,341	\$3,923,274	\$4,041,207	\$4,159,140	\$3,923,274
114												
115												
116												
117	\$2,979,810	\$3,097,743	\$3,215,676	\$3,333,609	\$3,451,542	\$3,569,475	\$3,687,408	\$3,805,341	\$3,923,274	\$4,041,207	\$4,159,140	\$3,923,274
118												
119												
120												
121												
122												
123	\$2,979,810	\$3,097,743	\$3,215,676	\$3,333,609	\$3,451,542	\$3,569,475	\$3,687,408	\$3,805,341	\$3,923,274	\$4,041,207	\$4,159,140	\$3,923,274
124												
125												
126												
127												
128												
129	\$209,790	\$209,790	\$209,790	\$209,790	\$209,790	\$209,790	\$209,790	\$209,790	\$209,790	\$209,790	\$209,790	\$209,790
130	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134												
135	\$209,790	\$209,790	\$209,790	\$209,790	\$209,790	\$209,790	\$209,790	\$209,790	\$209,790	\$209,790	\$209,790	\$209,790
136												
137												
138												
139	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	\$2,778,020	\$2,895,953	\$3,013,886	\$3,131,819	\$3,249,752	\$3,367,685	\$3,485,618	\$3,603,551	\$3,721,484	\$3,839,417	\$3,957,350	\$3,721,484
141												
142	\$2,778,020	\$2,895,953	\$3,013,886	\$3,131,819	\$3,249,752	\$3,367,685	\$3,485,618	\$3,603,551	\$3,721,484	\$3,839,417	\$3,957,350	\$3,721,484
143												
144	298,810	3105,743	3223,676	3341,609	3459,542	3577,475	3695,408	3813,341	3931,274	4049,207	4167,140	3931,274
145												

VARIABLES MACROECONÓMICAS SELECCIONADAS: AÑOS FISCALES
SELECTED MACROECONOMIC VARIABLES: FISCAL YEARS

(EN MILLONES DE DÓLARES - IN MILLIONS OF DOLLARS)

VARIABLES	1995	1996	1997	1998*	1999*	2000*	2001*	2002*	2003*	2004*	2005*	2006*	2007*	2008*	2009*	2010*	VARIABLES
PRODUCTO BRUTO PERSONAL	28,452.3	30,357.0	32,342.7	33,110.7	38,281.2	41,441.7	44,211.3	46,176.0	49,212.0	51,960.0	54,791.0	58,132.0	61,235.0	64,973.0	68,587.0	72,906.0	GROSS PRODUCT PERSONAL CONSUMPTION EXPENDITURES
GASTOS DE CONSUMO PERSONAL	25,923.1	27,851.0	30,010.8	31,980.3	34,008.0	35,975.8	37,638.8	38,812.0	41,500.0	41,942.0	46,476.0	49,496.0	52,148.0	55,286.0	58,632.0	62,169.0	PERSONAL CONSUMPTION EXPENDITURES
INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN	3,255.4	4,095.1	4,689.8	5,355.4	6,551.4	6,849.3	6,797.7	7,131.0	7,523.0	8,069.0	8,640.0	9,262.0	9,938.0	10,673.0	11,452.0	12,288.0	CONSTRUCTION INVESTMENT
INVERSIÓN EN MAQUINARIA Y EQUIPO	3,303.5	3,494.7	3,838.9	3,762.7	4,976.3	5,007.2	4,908.6	4,914.0	5,017.0	5,264.0	5,310.0	5,769.0	6,014.0	6,306.0	6,596.0	6,906.0	MACHINERY AND EQUIPMENT INVESTMENT
GASTOS DE CONSUMO DEL GOBIERNO	5,948.0	6,393.8	6,912.8	7,098.9	7,505.1	7,216.7	7,757.8	8,664.0	8,848.0	9,040.0	9,438.0	9,833.0	10,267.0	10,688.0	11,148.0	11,658.0	GOVERNMENT CONSUMPTION EXPENDITURES
PRODUCTO BRUTO INTERNO	42,617.3	45,340.8	48,187.0	54,086.4	57,341.0	61,044.9	67,987.1	72,701.0	79,210.0	84,270.0	89,757.0	95,681.0	102,187.0	109,136.0	116,666.0	124,600.0	GROSS DOMESTIC PRODUCT
INGRESO PERSONAL	27,377.6	29,914.1	32,663.0	34,210.2	36,614.5	38,543.3	41,472.1	43,216.0	46,825.0	49,727.0	52,828.0	56,130.0	59,706.0	63,490.0	67,317.0	71,776.0	PERSONAL INCOME

* - ESTIMACIONES
* - ESTIMACIONES
* - ESTIMACIONES

BASE DE DATOS DEL BANCO MUNDIAL, BANCO MUNDIAL Y BANCO MUNDIAL
BASE DE DATOS DEL BANCO MUNDIAL, BANCO MUNDIAL Y BANCO MUNDIAL

* - ESTIMACIONES
* - ESTIMACIONES
* - ESTIMACIONES

BASE DE DATOS DEL BANCO MUNDIAL, BANCO MUNDIAL Y BANCO MUNDIAL
BASE DE DATOS DEL BANCO MUNDIAL, BANCO MUNDIAL Y BANCO MUNDIAL

TASAS DE CRECIMIENTO ANUAL DE VARIABLES MACROECONÓMICAS SELECCIONADAS
GROWTH ANNUAL RATES OF SELECTED MACROECONOMIC VARIABLES

(ANOS/FISCAL YEARS)

VARIABLES	1995	1996	1997	1998*	1999*	2000*	2001p	2002*	2003*	2004*	2005*	2006*	2007*	2008*	2009*	2010*	VARIABLES
PRODUCTO BRUTO PERSONAL	6.8	6.7	6.5	8.6	9.0	8.3	6.7	4.4	6.8	5.4	5.5	6.1	5.5	3.9	5.6	6.3	GROSS PRODUCT PERSONAL CONSUMPTION EXPENDITURES
GASTOS DE CONSUMO PERSONAL	6.1	7.4	7.8	6.6	6.3	5.8	4.6	3.1	7.2	5.7	5.8	5.9	6.0	6.0	6.1	6.0	PERSONAL CONSUMPTION EXPENDITURES
INVERSION EN CONSTRUCCION	10.6	25.3	14.5	14.2	23.3	4.5	-0.8	4.9	5.5	7.1	7.2	7.2	7.3	7.4	7.3	7.3	CONSTRUCTION INVESTMENT
INVERSION EN MAQUINARIA Y EQUIPO	12.4	5.8	9.8	-2.0	10.9	1.6	-1.9	0.1	2.5	4.5	4.7	4.7	4.6	4.5	4.6	4.7	MACHINERY AND EQUIPMENT INVESTMENT
GASTOS DE CONSUMO DEL GOBIERNO	11.0	9.2	6.5	2.7	5.7	-3.8	7.5	3.9	7.2	4.5	4.4	4.4	4.3	4.1	4.3	4.4	GOVERNMENT CONSUMPTION EXPENDITURES
PRODUCTO BRUTO INTERNO	7.4	6.3	6.3	12.2	6.9	5.5	11.2	7.1	9.0	6.4	6.5	6.6	6.8	6.8	6.9	6.8	GROSS DOMESTIC PRODUCT
INGRESO PERSONAL	5.9	9.3	9.2	5.1	6.6	5.3	7.6	5.9	6.0	6.2	6.2	6.3	6.4	6.3	6.3	6.3	PERSONAL INCOME

* - ADEMS DE LOS DATOS
* - INCLUIDOS EN EL
* - CORRIENTES

* - LOS DATOS DE 2002
* - INCLUIDOS EN EL
* - PRELIMINARIOS

ELABORADO POR EL INSTITUTO VENEZOLANO DE ESTADÍSTICA Y CENSOS
PREPARADO POR EL DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA Y PROYECCIONES

ELABORADO POR EL INSTITUTO VENEZOLANO DE ESTADÍSTICA Y CENSOS
PREPARADO POR EL DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA Y PROYECCIONES

VARIABLES MACROECONÓMICAS SELECCIONADAS: AÑOS FISCALES
SELECTED MACROECONOMIC VARIABLES: FISCAL YEARS

EN MILLONES DE DÓLARES INTERNACIONALES
IN BILLIONS OF CONSTANT 1984 U.S. DOLLARS

VARIABLES	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001*	2002*	2003*	2004*	2005*	2006*	2007*	2008*	2009*	2010*	VARIABLES
PRODUCTO BRUTO PERSONAL	5,491.8	5,071.2	5,864.2	6,054.7	6,300.1	6,488.8	6,602.3	6,623.0	6,800.0	6,995.0	7,102.0	7,379.0	7,544.0	7,789.0	8,020.0	8,237.0	GROSS DOMESTIC PRODUCT
GASTOS DE CONSUMO PERSONAL	6,198.7	6,581.6	6,902.5	7,270.2	7,662.9	7,871.0	7,992.5	7,980.0	8,282.0	8,549.0	8,814.0	9,095.0	9,358.0	9,685.0	9,987.0	10,205.0	PERSONAL CONSUMPTION EXPENDITURES
INVERSION EN CONSTRUCCION	577.1	649.7	728.3	811.7	871.7	1,001.8	906.8	1,005.0	1,079.0	1,127.0	1,178.0	1,222.0	1,289.0	1,347.0	1,408.0	1,471.0	CONSTRUCTION INVESTMENT
INVERSION EN MAQUINARIA Y EQUIPO	600.5	635.1	712.0	684.7	950.7	921.2	900.5	906.0	921.0	954.0	989.0	1,025.0	1,061.0	1,097.0	1,135.0	1,176.0	MACHINERY AND EQUIPMENT INVESTMENT
GASTOS DE CONSUMO DEL GOBIERNO	1,483.8	1,558.2	1,699.1	1,669.5	1,742.3	1,842.5	1,717.0	1,750.0	1,838.0	1,917.0	2,001.0	2,087.0	2,179.0	2,271.0	2,382.0	2,494.0	GOVERNMENT CONSUMPTION EXPENDITURES
PRODUCTO BRUTO INTERNO	8,080.3	8,236.0	8,858.9	9,137.8	9,830.3	9,861.6	10,411.8	10,715.0	11,218.0	11,689.0	12,180.0	12,679.0	13,186.0	13,700.0	14,275.0	14,858.0	GROSS DOMESTIC PRODUCT
INGRESO PERSONAL	6,536.5	7,073.6	7,578.4	7,801.6	8,250.2	8,402.1	8,607.0	9,029.0	9,221.0	9,700.0	10,019.0	10,377.0	10,738.0	11,122.0	11,500.0	11,897.0	PERSONAL INCOME

* - PROYECCIONES
* - PROJECTIONS
* - ESTIMACIONES
* - ESTIMATIONS

NOTA: ESTADÍSTICAS DE LA OFICINA NACIONAL DE ESTADÍSTICAS
NOTE: STATISTICAL SERVICES BUREAU OF ECONOMIC ANALYSIS

* - PROYECCIONES
* - PROJECTIONS
* - ESTIMACIONES
* - ESTIMATIONS

NOTA: ESTADÍSTICAS DE LA OFICINA NACIONAL DE ESTADÍSTICAS
NOTE: STATISTICAL SERVICES BUREAU OF ECONOMIC ANALYSIS

TASAS DE CRECIMIENTO ANUAL DE VARIABLES MACROECONÓMICAS SELECCIONADAS
GROWTH ANNUAL RATES OF SELECTED MACROECONOMIC VARIABLES

LA PRECIOS CONSTANTES 1954 = 100 - CONSTANT PRICES 1954 = 100

VARIABLES	1995	1996	1997	1998*	1999*	2000*	2001p	2002*	2003*	2004*	2005*	2006*	2007*	2008*	2009*	2010*	VARIABLES
PRODUCTO BRUTO PERSONAL	3.4	3.3	3.4	3.2	4.1	3.0	1.7	0.3	2.7	2.9	2.8	2.6	2.8	2.7	3.0	2.8	GROSS PRODUCT PERSONAL CONSUMPTION EXPENDITURES
GASTOS DE CONSUMO PERSONAL	5.1	6.2	5.8	4.4	5.4	2.7	1.6	-0.2	3.8	3.2	3.1	3.2	3.2	3.2	3.1	3.2	PERSONAL CONSUMPTION EXPENDITURES
INVERSION EN CONSTRUCCION	7.9	23.2	12.2	11.4	19.7	3.1	-0.5	3.8	4.3	4.4	4.5	4.6	4.6	4.5	4.5	4.5	CONSTRUCTION INVESTMENT
INVERSION EN MAQUINARIA Y EQUIPO	12.1	0.8	12.1	-3.8	38.5	0.1	-1.2	-0.5	1.7	3.6	3.7	3.6	3.5	3.4	3.5	3.6	MACHINERY AND EQUIPMENT INVESTMENT
GASTOS DE CONSUMO DEL GOBIERNO	7.0	5.0	5.2	1.9	4.4	-5.7	4.5	1.9	5.0	4.3	4.4	4.5	4.4	4.5	4.6	4.7	GOVERNMENT CONSUMPTION EXPENDITURES
PRODUCTO BRUTO INTERNO	4.5	2.3	4.9	5.5	5.4	2.4	3.6	3.1	4.5	4.2	4.2	4.1	4.0	3.9	4.2	4.3	GROSS DOMESTIC PRODUCT
INGRESO PERSONAL	4.9	8.1	7.1	3.0	5.7	2.2	4.4	2.5	3.3	3.7	3.6	3.6	3.6	3.5	3.4	3.5	PERSONAL INCOME

* - PROYECCIONES
* - FORECASTS
* - ESTIMACIONES
* - ESTIMATIONS
* - ESTIMACIONES
* - ESTIMATIONS

EL INSE EN SU PLANEACIÓN INTERNA, PROGRAMÓ PLANIFICACIONES ECONÓMICAS,
ESTRATEGIAS Y POLITICAS DEL MEDIO TERMO (1995-2001)

* - PROYECCIONES
* - FORECASTS
* - ESTIMACIONES
* - ESTIMATIONS

EL INSE EN SU PLANEACIÓN INTERNA, PROGRAMÓ PLANIFICACIONES ECONÓMICAS,
ESTRATEGIAS Y POLITICAS DEL MEDIO TERMO (1995-2001)

BIBLIOGRAFIA

INFORMES

GOBIERNO DE PUERTO RICO, JUNTA DE PLANIFICACION. INFORME ECONOMICO A LA GOBERNADORA, 2001.

GOBIERNO DE PUERTO RICO, JUNTA DE PLANIFICACION, PROYECCIONES DE POBLACION, PUERTO RICO 1990-2025.

GOBIERNO DE PUERTO RICO, JUNTA DE PLANIFICACION, PROYECCIONES ECONOMICAS, AÑOS FISCALES 2002-2010.

GOBIERNO DE PUERTO RICO, JUNTA DE PLANIFICACION, CENSO 2000.

GOBIERNO DE PUERTO RICO, AUTORIDAD DE CARRETERAS, ESTUDIOS DE VOLUMEN VEHICULAR PARA EL AÑO 1998-2002.

GOBIERNO DE PUERTO RICO, JUNTA DE PLANIFICACION, INFORME DE CASOS RADICADOS DE PROYECTOS COMERCIALES DE 75,000 PIES CUADRADOS EN ADELANTE DESDE 1 DE ENERO DE 1990 HASTA 7 DE NOVIEMBRE DE 2002.

REGLAMENTOS

GOBIERNO DE PUERTO RICO, JUNTA DE PLANIFICACION, REGLAMENTO DE PROCEDIMIENTOS ADJUDICATIVOS DE LA JUNTA DE PLANIFICACION 12 DE NOVIEMBRE DE 1999.

GOBIERNO DE PUERTO RICO, JUNTA DE PLANIFICACION, REGLAMENTO DE ZONIFICACION DE PUERTO RICO, 14 DE ENERO 1989.

DOCUMENTOS

GOBIERNO DE PUERTO RICO, ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS, GUIA PARA LOS ESTIMADOS DE COSTOS DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCION, NOBIEMBRE 1989.

U.S. DEPARTMENT OF COMMERCE, ECONOMIC CENSUS 1997-2002.

JOHNNY LOPEZ PEREZ

OBJECTIVE

INDEPENDENT BUSINESS CONTRACTOR AS FINANCIAL ECONOMIST.

EDUCATION

1969-1973 BACHELOR IN ARTS, MAJOR IN ECONOMICS, U.P.R.

1974-1977 MASTER OF BUSINESS ADMINISTRATION, MAJOR IN FINANCE, INTER-AMERICAN UNIVERSITY OF P.R.

1977-1978-POST GRADUATE COURSES IN ECONOMIC SYSTEMS AND MANAGEMENT AT MICHIGAN STATE UNIVERSITY (OVER 30 CREDITS)

1978-PRESENT-CONTINUOUS EDUCATION IN FINANCE, REAL ESTATE, INSURANCE. (OVER 200 CREDITS)

POSITIONS HELD

1998-TO PRESENT-MANAGING PARTNER

PENINSULA S.E. AND PUERTO DEL MAR S.E.-SPECIAL PARTNERSHIPS. MAJOR RESPONSIBILITIES INCLUDES REAL ESTATE PROJECT PLANNING, BUDGETS, INVESTMENTS, INSURANCE, COUNSELING, GOVERNMENT PERMITS AND FORM FILLING, CONTRACTS, FINANCIAL PROPOSALS, PROJECT DEVELOPMENT, ASSETS AND LIABILITIES MANAGEMENT.

1978 TO 1998-GENERAL MANAGER

LOPEZ REAL ESTATE

MAJOR RESPONSIBILITIES INCLUDED ACQUISITIONS, RELOCATIONS, RENTALS, CONTRACTS, FINANCIAL PACKING, INVESTMENTS, MARKETING.

1978 TO 1998-GENERAL MANAGER

ALLCOVER INSURANCE CORP.

MAJOR RESPONSIBILITIES INCLUDED THE MANAGEMENT OF THE FINANCE, MARKETING, COMPUTER, POLICY WRITING, CLAIMS AND REPORTING FUNCTIONS OF A GENERAL INSURANCE AGENCY UNDER CONTRACT WITH VARIOUS LOCAL AND MULTINATIONAL INSURANCE COMPANIES.

1992-1997-GENERAL MANAGER

THE GROUP OF ADMINISTRATIVE SERVICES CORP.

MAJOR RESPONSIBILITIES INCLUDED THE MANAGEMENT OF THE PERSONNEL FUNCTIONS, CONTRACTS, PAYROLL, LOCAL AND FEDERAL GOVERNMENT REPORTING FOR DIFFERENT COMPANIES ON A CONTRACT BASIS. PREPARED FEASIBILITY STUDIES, BUSINESS PLANS AND PROPOSALS FOR FINANCIAL ASSISTANCE CONSIDERATION.

1990-1993-MANAGING PARTNER

MANSIONES S.E.-SPECIAL PARTNERSHIP AGREEMENT

MAJOR RESPONSIBILITIES INCLUDED CAPITAL BUDGETS, INVESTMENTS, LAND DEVELOPMENT, CONSTRUCTION LOANS AND CONSTRUCTION CONTRACTS MANAGEMENT FOR VARIOUS HOUSING UNITS.

CONFERENCE PRESENTATIONS

BUSINESS ECONOMICS, UPR. HUMACAO P.R.-1977-1978

BUSINESS FINANCE, REAL ESTATE, CAGUAS CITY COLLEGE-1977-1979

REAL ESTATE INSURANCE, ORIENTAL FEDERAL BANK -1982-1986

CREDIT LIFE INSURANCE, ROIG COMMERCIAL BANK-1992-1995

REFERENCES

EDILBERTO BERRIOS DAVILA-REAL ESTATE LAWYER

GERSON GONZALEZ-LAND SURVEYOR

ANGEL GARCIA MILLAN-CIVIL ENGINEER

P.M.B.230
AVE.ALEJANDRINO 3071
GUAYNABO P.R.00969

Phone:(787)717-2239

Fax: (787)272-3257

Email:johnnylp@coqui.net

JOHNNY LOPEZ PEREZ

FIELDS OF INTEREST

COMPUTERS,BUSINESS BOOKS,FRANCHISING.

PROFESSIONAL ORGANIZATIONS

PROFFESIONAL INSURANCE AGENTS,ASOCIACION DE DETALLISTAS .

LANGUAGES

SPANISH,ENGLISH.

HOBBIES

EXERCISE,T.V.,MOVIES.

VOLUNTEER EXPERIENCE

COMMUNITY BOARDS,CORPORATE BOARDS.

COMPUTER SKILLS

WINDOWS,WORD,EXCEL,ACCESS,POWERPOINT,PROJECT,OUTLOOK,
QUICKBOOKS, PUBLISHER ,FINANCIAL MANAGER, INTERNET,ETC.

LICENSES AND CERTIFICATES

REAL ESTATE,INSURANCE.

P.M.B.230
AVE.ALEJANDRINO 3071
GUAYNABO P.R.00969
TEL-717-2239

JOHNNY LOPEZ PEREZ

23 DICIEMBRE 2002

JUNTA DE PLANIFICACION DE P.R.
OFICINA DE RADICACIONES
SAN JUAN P.R.

RE:2002-29-0856-J.P.U.

ESTIMADOS SEÑORES:

ADJUNTO LES INCLUYO EL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA QUE
CORRESPONDE AL CASO DE REFERENCIA.

GRACIAS ANTICIPADAS POR SU COOPERACION.

CORDIALMENTE,


JOHNNY LOPEZ PEREZ - TEL-717-2239

SECRETARIA
23 DIC 2002 P.M. 2:20
J.L.P.

CONFIDENCIAL