



**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO**  
*Oficina de Ordenación Territorial*

**PLAN DE ÁREA**  
**CENTRO TRADICIONAL**



*Antigua Casa Alcaldía*

**Héctor O'Neill García**  
Alcalde

**Volumen II: Programación**

## TABLA DE CONTENIDO

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I: DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO</b> .....	<b>2</b>
<b>CAPÍTULO II: PROYECTOS PROGRAMADOS EN EL CENTRO URBANO</b> .....	<b>5</b>
<b>I. Proyectos del Municipio de Guaynabo</b> .....	<b>5</b>
<b>II. Incentivos Económicos Municipales</b> .....	<b>9</b>
<b>III. Proyectos de la Empresa Privada</b> .....	<b>10</b>
<b>IV. Proyectos Evaluados por Agencias Estatales</b> .....	<b>15</b>
A. Junta de Planificación .....	15
B. Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE).....	17
<b>CAPÍTULO III: CONSECUCIÓN DE METAS Y OBJETIVOS</b> .....	<b>19</b>
<b>I. Proyectos Construidos y Programados</b> .....	<b>19</b>
<b>II. Nivel de Consecución de los Objetivos</b> .....	<b>32</b>
<b>III. Proyectos de las Áreas Circundantes</b> .....	<b>37</b>
<b>IV. Programación Futura: Proyectos con Posibilidades de Desarrollo</b> .....	<b>38</b>
<b>CAPÍTULO IV: CONCLUSIÓN</b> .....	<b>42</b>

## LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Proyectos Construidos y Programados por el Municipio.....	8
Tabla 2. Proyectos Construidos y Programados por la Empresa Privada.....	12
Tabla 3. Comparación de la Inversión del Sector Gubernamental y Privado.....	15
Tabla 4. Proyectos Evaluados por la Junta de Planificación.....	16
Tabla 5. Proyectos Evaluados por ARPE.....	17
Tabla 6. Resumen de los Proyectos Construidos y Programados.....	19
Tabla 7. Cantidad de Proyectos Construidos y Programados y su Inversión.....	28
Tabla 8. Nivel de Consecución de los Objetivos Propuestos y el Empleo.....	32
Tabla 9. Principales Proyectos de la Periferia Inmediata del Plan de Área.....	37
Tabla 10. Proyectos con Posibilidades de Desarrollo.....	39

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Mapa del Municipio de Guaynabo y Plan de Área.....	3
Figura 2. Mapa de Usos de Suelo.....	4
Figura 3. Inversión Pública y Privada.....	13
Figura 4. Mapa de Ubicación de los Proyectos Públicos y Privados.....	14
Figura 5. Mejoras a la PR-169 y Construcción de Marginal y Conector.....	21
Figura 6. Cantidad de Proyectos en Ejecución.....	31
Figura 7. Por ciento de Inversión de los Proyectos.....	31
Figura 8. Realzar el Aspecto Físico.....	35
Figura 9. Aumentar la Densidad Poblacional.....	35
Figura 10. Fortalecer y Añadir Carácter Histórico y Cultural.....	36
Figura 11. Revitalizar el Sector Comercial.....	36
Figura 12. Empleo e Ingreso.....	36

## ADDENDUM

Este documento - Volumen II: Programación del Plan de Área del Centro Tradicional - constituye el documento final sometido a la Junta de Planificación luego de la revisión en diciembre de 2007.

Durante la elaboración de este documento se ha efectuado una serie de modificaciones para atemperarlo a las recomendaciones ofrecidas por las agencias públicas pertinentes. Las modificaciones se orientan a recoger aspectos tales como:

- Mencionar el año en que se van a desarrollar las obras de infraestructura y su costo de inversión.
- Diferenciar entre los proyectos que ya han sido construidos y los que van a ser ejecutados en algún momento durante los próximos años.
- Eliminar los Aspectos de Rotulación de los Proyectos con Posibilidades de Desarrollo en la Programación, facultadas en el Código Uniforme sobre Rótulos y Anuncios de Puerto Rico de la Administración de Reglamentos y Permisos, según establecido en la Ley Número 355 del 22 de diciembre de 1999.

## INTRODUCCIÓN

Partiendo de la Ley de Municipios Autónomos, según enmendada, los aspectos de programación constituyen una parte trascendental en los esfuerzos de Planificación. Específicamente, representan el detalle de las acciones llevadas a cabo o, en su lugar, a llevarse a cabo para materializar las metas y objetivos de dichos esfuerzos.

Según el Artículo 13.007, el cual trata sobre los Planes de Área, se estipula que la elaboración de los mismos conlleva un documento dedicado a la programación de las intervenciones inherentes al Plan.

Tratando el Plan de Área del Centro Tradicional, el cual fue enunciado en el Plan de Ordenación Territorial aprobado en 1999, se considera como aquel instrumento orientado a la rehabilitación del Centro a través de una serie de obras de diferentes tipos: urbanas, socio-económicas y ambientales. A estos efectos se definieron las recomendaciones para esta área en el Programa de Acción, Volumen II del Plan de Ordenación, lo cual representa las guías generales para el proceso de elaboración del Plan de Área.

Partiendo de que el Municipio de Guaynabo ha sido precursor en los objetivos de transformar la situación de su Centro Urbano, luego de identificar las necesidades y problemas, al igual que los recursos potenciales de este espacio para responder a las alternativas de intervención que emanaron de la Primera Etapa del Plan, se plantean las acciones programáticas a los fines de garantizar los propósitos de esta iniciativa.

## CAPÍTULO I

### DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

La superficie del Plan de Área del Casco Tradicional está localizada en el centro geográfico del Municipio de Guaynabo, en su inmensa mayoría en el Barrio Pueblo y en porciones más pequeñas de los Barrios Frailes y Santa Rosa. En total comprende 155.196 cuerdas y aproximadamente el 40.0% del Barrio Pueblo.

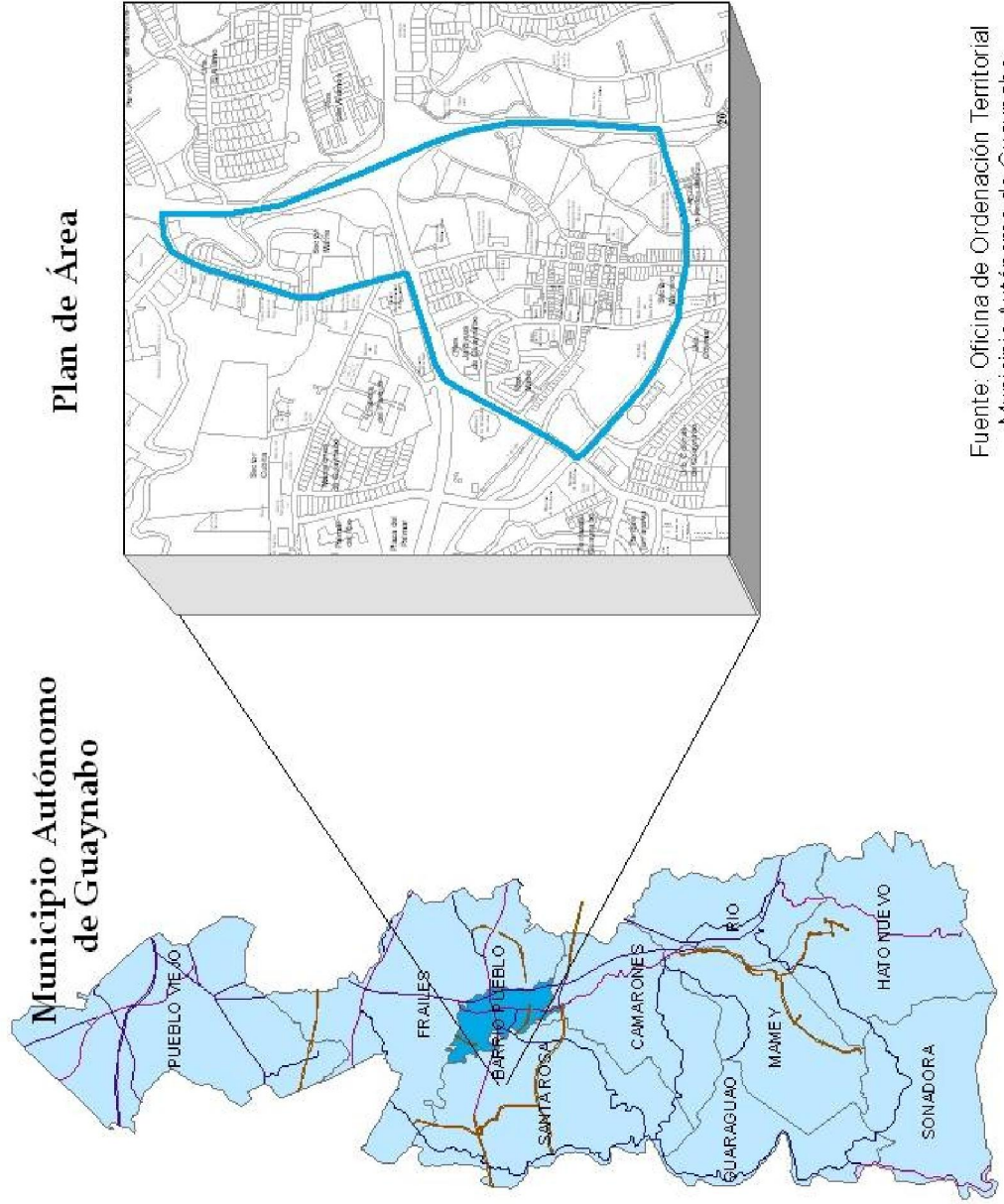
Los límites territoriales del Plan de Área son:

- Norte – PR-199 y Avenida Lopategui
- Sur – Urb. Colimar, Alturas de Piedras Blancas y Futura C.P. San Ignacio
- Este – Exp. Rafael Martínez Nadal (PR-20)
- Oeste – PR-837 y PR-169

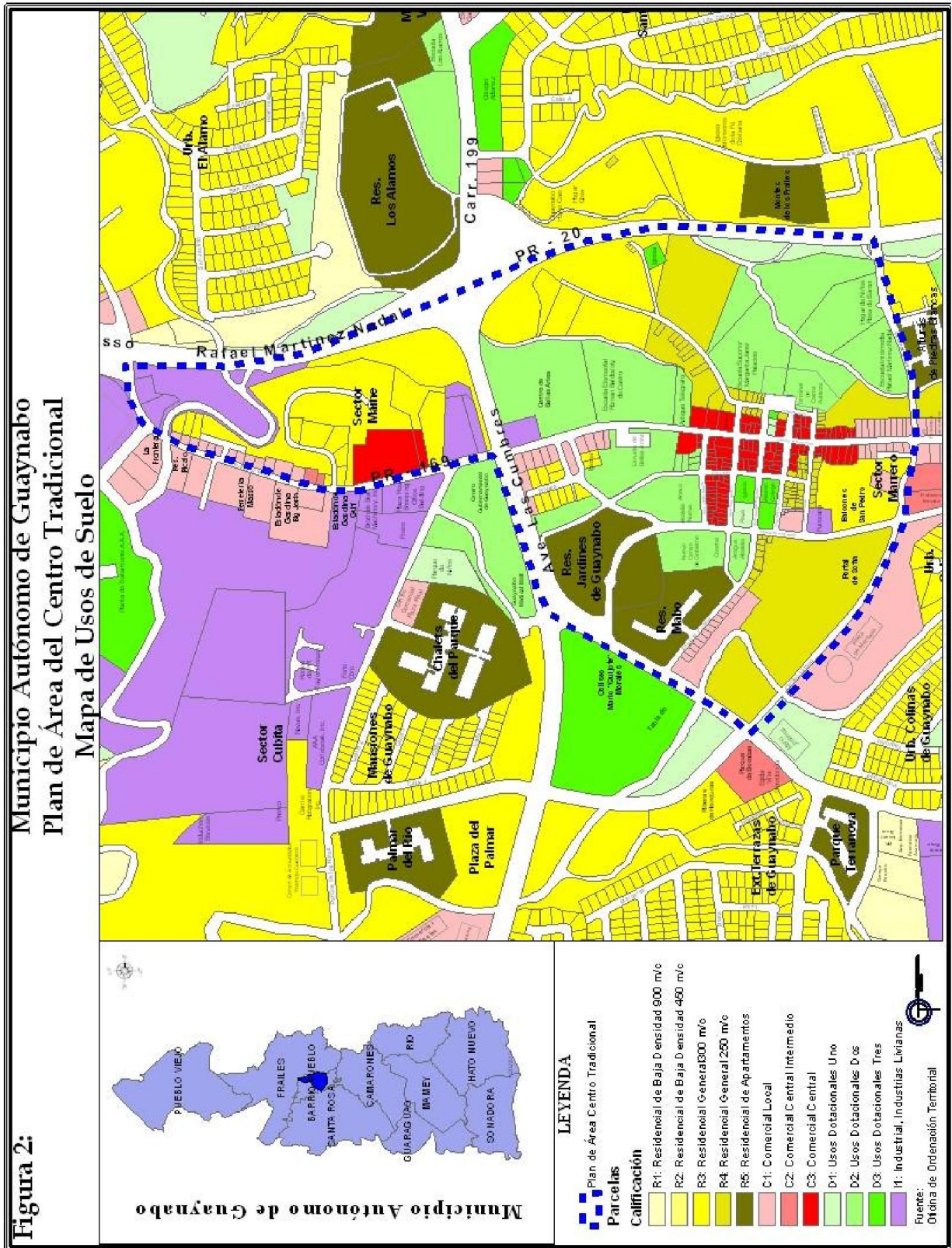
Estos límites se adaptaron a los contornos físicos de la zona. Las calles y avenidas se utilizaron como elementos delimitantes por la importancia que tienen en los espacios, especialmente en los urbanos.

Dentro del Plan de Área encontramos dos áreas distintivas y con sus propias particularidades, pero ligadas entre sí. Por un lado está la zona de las calles aledañas a la Plaza de Recreo, la cual fue delimitada por varias carreteras, entre las que se destacan la Avenida Las Cumbres, el Expreso Rafael Martínez Nadal, la Calle Cecilio Urbina y la PR-837. También se incluye la Plaza de Mercado de Guaynabo. Esta zona está rodeada fundamentalmente por áreas residenciales de clase media. Por otro lado está el Sector Mainé, el cual se localiza en la parte norte del Plan. Dicho sector se delimitó entre la PR-169, el Expreso Rafael Martínez Nadal y la Avenida Las Cumbres. Esta zona está rodeada principalmente por áreas comerciales e industriales.

**Figura 1. Mapa del Municipio Autónomo de Guaynabo y Plan de Área**







## CAPÍTULO II

### PROYECTOS PROGRAMADOS EN EL CENTRO URBANO

El Centro Tradicional de Guaynabo está experimentando un gran desarrollo fomentado tanto por el Gobierno Municipal como por la empresa privada. Este desarrollo se basa en la construcción de nuevas obras de infraestructura y en la otorgación de incentivos económicos que están transformando el Casco del Pueblo en un importante centro residencial, de trabajo y cultural a nivel municipal. A continuación se detallan los proyectos de infraestructura e incentivos económicos.

#### I. Proyectos del Municipio de Guaynabo

El Municipio Autónomo de Guaynabo ha llevado a cabo una gran inversión en obras de infraestructura dentro del Centro Tradicional en los últimos años. La mayor parte de la zona delimitada en el Plan de Área ha sido impactada en alguna medida por este desarrollo. El mismo se concentra principalmente en cuatro aspectos: reparación de calles y aceras, soterrado de líneas eléctricas y telefónicas, construcción de instalaciones para fines educativos y culturales, así como la ampliación y mejora de los edificios gubernamentales. Esto se complementa con la creación de nuevos parques, plazas y monumentos para embellecer y realzar el Casco del Pueblo.

El desarrollo propiciado por el Municipio está convirtiendo el Centro Tradicional, el cual hasta hace poco presentaba problemas de deterioro, en un centro de importancia a nivel municipal e incluso regional. Este desarrollo se considera como un elemento de atracción a la inversión privada, la cual se manifiesta principalmente en la construcción de nuevas unidades de vivienda y comercios. Igualmente, se está experimentando un aumento en el valor de los terrenos y propiedades que ubican en el Casco y sus zonas aledañas.

La parte norte del Casco es el área que concentra el desarrollo y donde el proceso de transformación urbana adquiere mayor importancia. En este lugar se está construyendo el Distrito de Bellas Artes, el cual comprende toda una serie de obras que convertirán esta zona en un gran centro cultural dentro del Área Metropolitana.

Hasta ahora se han construido varios proyectos en este espacio. Entre los más destacados están la nueva Casa Alcaldía, la Concha Acústica, el Estacionamiento de la Escuela de Bellas Artes y la Plaza de Bellas Artes. Otros proyectos se encuentran en construcción, siendo el principal de ellos la Escuela de Bellas Artes. Aparte de estos proyectos, en el área se esperan construir nuevos edificios de oficinas, comercios y espacios para actividades culturales.



**Vista de la construcción de la Escuela de Bellas Artes, la cual es uno de los proyectos más importantes realizados por el Municipio de Guaynabo.**

Otro lugar que también experimentará una transformación intensa es el Sector Mainé. Dicho sector se localiza al norte del Centro Tradicional y es cruzado por una vía de mucho tránsito vehicular, la carretera PR-169. En Mainé convergen hoy en día diversas actividades, entre las que se encuentran la comercial, dotacional, industrial y

residencial de baja densidad poblacional. La zona está bastante degradada en la actualidad.



**Vista parcial de Mainé, sector que experimentará una importante transformación urbana con la construcción de nuevas unidades de vivienda, comercios y carreteras.**

A fin de contrarrestar esta situación, el Gobierno Municipal está llevando a cabo un proyecto para construir nuevas unidades de vivienda que sean asequibles a los actuales residentes y a otras familias de ingresos medios. Además, se harán mejoras permanentes a la Carretera PR-169 y se construirá una marginal y un conector para descongestionar el tráfico.

Por otra parte, la Autoridad de Carreteras y Transportación tiene planes de construir un puente elevado en la carretera PR-169 que pasaría por encima de la Ave. Las Cumbres (PR-199) a un costo de \$8,428,000.00. Actualmente, dicho proyecto se encuentra en fase de diseño y no tiene una fecha específica de comienzo de construcción. Este puente elevado es un proyecto de importancia para esta zona, ya que descongestionaría el tránsito entre estas dos vías de gran movimiento vehicular. Especialmente en el futuro cercano cuando la circulación de automóviles sufrirá un aumento debido a todos los proyectos de construcción a realizarse en el área.

La Tabla 1 muestra la lista de los proyectos construidos y programados por el Municipio de Guaynabo que ubican dentro de los límites del Plan de Área.

**Tabla 1. Proyectos Construidos y Programados por el Municipio  
Centro Tradicional – Municipio Autónomo de Guaynabo**

<b>Proyectos Construidos</b>				
<b>Descripción</b>	<b>Dirección</b>	<b>Año</b>	<b>Inversión</b>	<b>Obras Adicionales</b>
Mejoras al Centro Tradicional	-	2001	\$15,519,000.00	\$0.00
Cancha Residencial Mabó	Residencial Mabó	2005	\$120,000.00	\$0.00
Cancha Residencial Jardines de Guaynabo	Residencial Jardines de Guaynabo	2005	\$90,000.00	\$0.00
Verja Ornamental. Centro de Gobierno – Jardines de Guaynabo	Calle José de Diego	2005	\$40,000.00	\$0.00
Estacionamiento Escuela de Bellas Artes, Fase I	Calle Tapia	2001	\$9,974,000.00	\$1,778,000.00
Centro de Gobierno	Calle José de Diego	2000	\$17,792,000.00	\$2,648,000.00
Modernización Casa Alcaldía	Calle Julián Acosta	2005	\$600,000.00	\$0.00
Festivales y Actividades Culturales	-	2006-07	\$1,157,000.00	\$0.00
<b>Total Construidos</b>			<b>\$45,292,000.00</b>	<b>\$4,426,000.00</b>
<b>Proyectos Programados</b>				
Viviendas de Interés Social	Sector Mainé	2007-08	\$6,500,000.00 <sup>1</sup>	\$0.00
Museo de Historia	Calle José de Diego	2007-08	\$2,500,000.00	\$0.00
Monumento al Veterano	Calle Jorge R. Colton, Esq. Díaz Navarro	2007-08	\$800,000.00	\$0.00
Carretera PR-837	-	2007-08	\$140,000.00	\$0.00
Plaza de los Artistas	Calle José de Diego Esq. Tapia	2007-08	\$1,800,000.00	\$0.00
Plaza al Comerciante	Calle José R. Carazo, Esq. Cecilio Urbina	2007-08	\$600,000.00	\$0.00
Café de la Plaza	Calle Julián Acosta	2007-08	\$1,200,000.00	\$0.00
Escuela de Bellas Artes, Fase II	Calle José R. Carazo	2007-08	\$24,600,000.00	\$5,181,000.00
Ave. San Ignacio	Ave. San Ignacio	2007-08	\$4,800,000.00	\$0.00
Mejoras a la PR-169 y Construcción de Marginal y Conector	Sector Mainé	2007-08	\$6,415,000.00	\$0.00
<b>Total Programados</b>			<b>\$49,355,000.00</b>	<b>\$5,181,000.00</b>
<b>Total de Proyectos</b>			<b>\$94,647,000.00</b>	<b>\$9,607,000.00</b>

<sup>1</sup> Costo Estimado

## **II. Incentivos Económicos Municipales**

En cuanto al aspecto económico, el Municipio de Guaynabo está estableciendo una serie de incentivos para atraer nuevos comercios al Centro Tradicional y para la remodelación de estructuras. En el año 2005 fueron aprobadas por la Legislatura Municipal una Ordenanza y una Resolución para crear estos incentivos económicos.

El primer incentivo es la Ordenanza Número 161, Serie 2005-2006, la cual establece incentivos contributivos a propiedades muebles e inmuebles de nueva construcción dedicadas a la distribución o venta al detal a construirse en los predios de terrenos que comprende la delimitación del Centro Tradicional, incluyendo la Plaza de Mercado, según lo establece el Plan de Ordenación Territorial. El incentivo consiste en una exención de contribuciones municipales sobre la propiedad mueble e inmueble del 50.0% por un período de dos (2) años, a partir de la fecha de comienzo de operaciones. Además, la unidad exenta disfrutará de 50.0% de exención sobre las patentes municipales impuestas por el Municipio por el mismo periodo de tiempo.

El segundo incentivo es la Resolución Número 27, Serie 2005-2006, la cual ordena a la Comisión de Planificación, Ordenación Territorial, Permisos Urbanísticos y Vivienda que inicie un estudio con el propósito de determinar la concesión de alivios contributivos y otros tipos de incentivos a los propietarios de bienes muebles e inmuebles en el casco urbano de Guaynabo para que efectúen remodelaciones a sus estructuras.

Además de estos incentivos municipales, algunos desarrolladores desean acogerse a los beneficios que otorga la Ley Núm. 212 del 29 de agosto de 2002, según enmendada (Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos), la cual tiene el propósito de incentivar el desarrollo de los centros urbanos en los municipios de Puerto Rico.

### III. Proyectos de la Empresa Privada

La empresa privada es el otro sector que tiene un amplio programa de mejoras y construcción para el Centro Tradicional. Los trabajos más importantes corresponden a la construcción de nuevas unidades de vivienda y espacios comerciales. El desarrollo se ha localizado principalmente en la zona sur del Casco. Hasta el momento se han construido dos proyectos residenciales realizados por este sector, los cuales son Balcones de San Pedro y Portal de Sofía.



**Vista de Balcones de San Pedro, proyecto residencial construido por la empresa privada.**

Estos proyectos fueron desarrollados con el propósito de atraer nuevos habitantes a los fines de repoblar el Centro Tradicional y darle vida a esta parte de Guaynabo. Cada uno de ellos representa un aumento poblacional estimado de entre 300 a 500 personas para el Centro Tradicional. Todas estas edificaciones hacen un uso denso del terreno por ser viviendas de apartamentos. A su vez, se pretende promover la oferta de unidades residenciales para familias con un poder adquisitivo moderado.



**Portal de Sofía, otro grupo de viviendas construido por la empresa privada.**

La actividad comercial también se beneficiará con la inversión privada. Aunque ha habido cierto repunte en este sector por la apertura de nuevos negocios en los últimos años, dicha actividad se encuentra un poco estancada debido al cierre de comercios y la poca afluencia de clientes en otros. Esta situación se estima que cambiará con la llegada de nuevas familias. El desarrollo de viviendas producirá un aumento en la densidad poblacional del área, que traerá como consecuencia un incremento en el número de clientes que auspiciarán los comercios ubicados en el Casco.



**Vista de la Calle Carazo, la principal arteria comercial del Centro Tradicional**



La parte sur del Centro Tradicional verá una transformación en la actividad comercial con la construcción de la nueva Plaza de Mercado, la cual va a ser completamente rediseñada para albergar una variedad de negocios y establecimientos de servicios. Esta intervención permitirá la rehabilitación física de una zona que actualmente se encuentra en condiciones de abandono. A la vez, se crearán las bases para atraer a la población de áreas aledañas que vendrán en busca de bienes y servicios. La Tabla 2 muestra los proyectos de desarrollo auspiciados por el sector privado.

**Tabla 2. Proyectos Construidos y Programados por la Empresa Privada  
Centro Tradicional – Municipio Autónomo de Guaynabo**

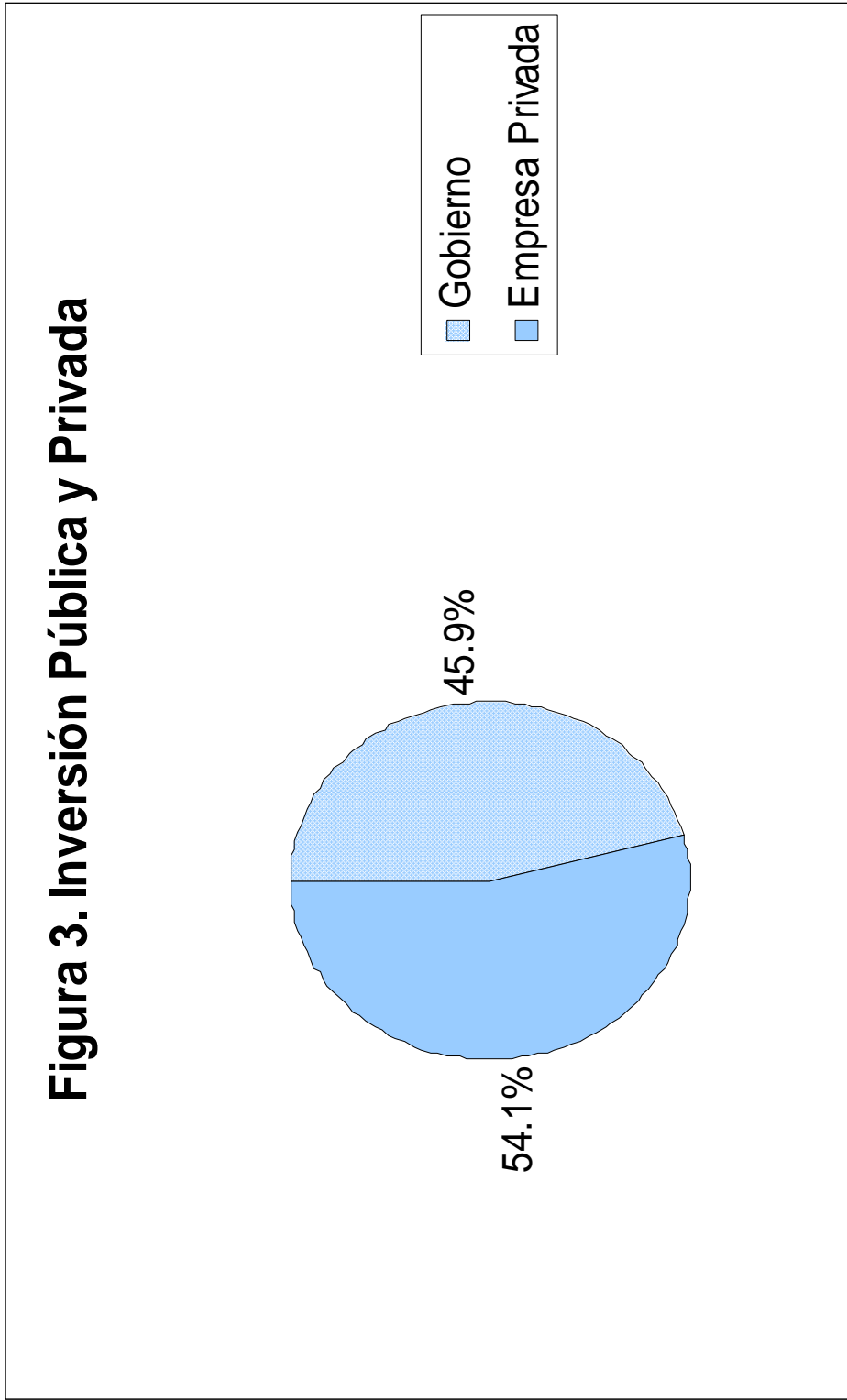
<b>Proyectos Construidos</b>			
<b>Descripción</b>	<b>Dirección</b>	<b>Año Construcción</b>	<b>Inversión</b>
Balcones de San Pedro	Calle José de Diego	2001	\$14,518,000.00
Portal de Sofía	Calle Cecilio Urbina	2003	\$18,873,000.00
Estudios Univisión	Calle José R. Carazo	2005	\$14,000,000.00
<b>Total Construidos</b>			<b>\$47,391,000.00</b>
<b>Proyectos Programados</b>			
Portal Plaza	Calle Cecilio Urbina	2007-08	\$10,000,000.00
Portal San Andrés	Calle Cecilio Urbina	2007-08	\$17,421,000.00
Fundación Carvajal	PR-169	2007-08	\$17,752,000.00
Symphony Residences	PR-169	2007-08	\$20,000,000.00 <sup>2</sup>
Proyecto Residencial Antiguero Club Caborrojeño	PR-169	2007-08	\$20,000,000.00 <sup>3</sup>
Metropolitan Garden Plaza	PR-838	2007-08	\$4,609,000.00
Solaris	PR-838	2007-08	\$18,000,000.00 <sup>4</sup>
<b>Total Programados</b>			<b>\$107,782,000.00</b>
<b>Total de Proyectos</b>			<b>\$155,173,000.00</b>

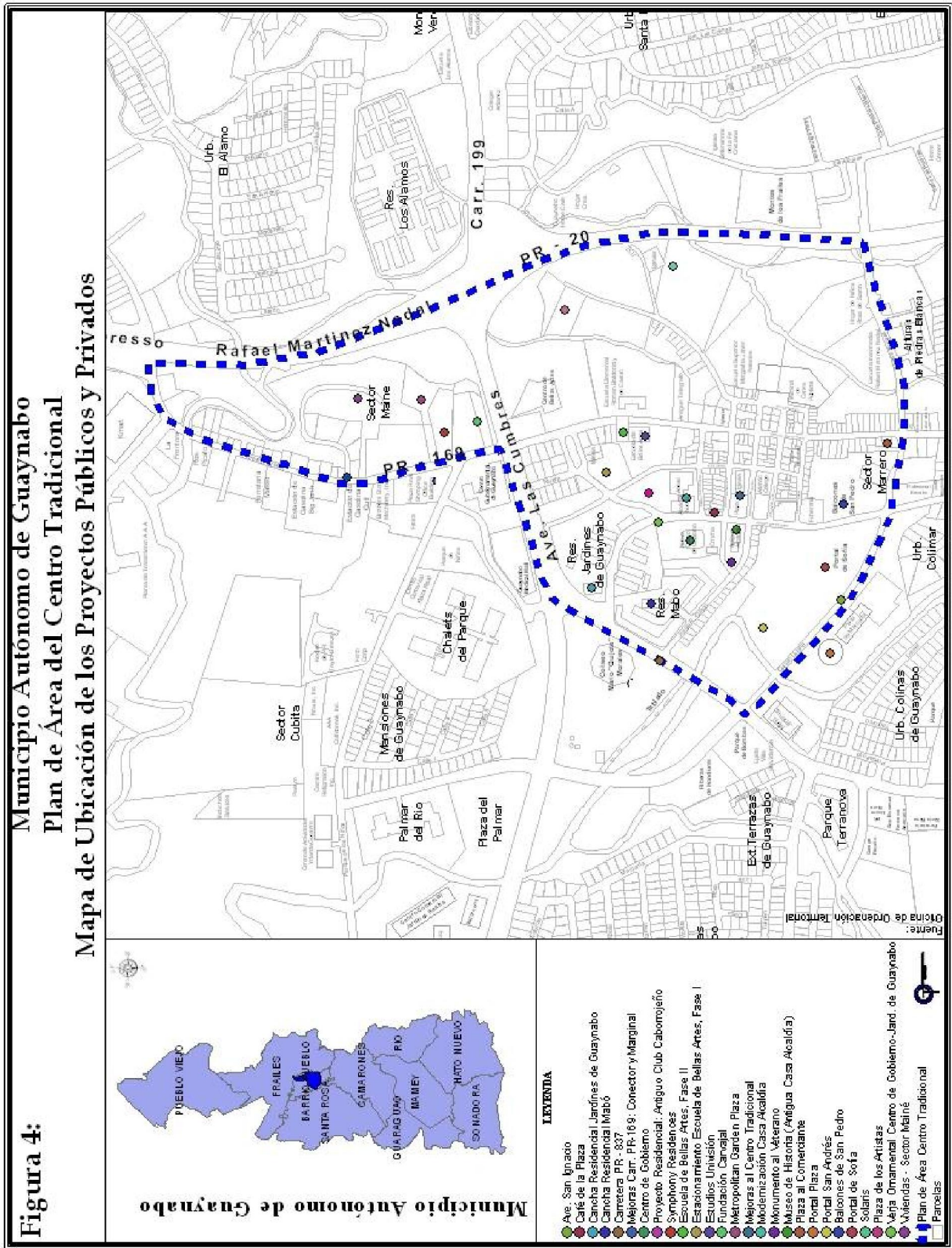
Si se compara la inversión total (proyectos construidos y programados) del Municipio de Guaynabo y la empresa privada, se observará que la realizada por esta última sobrepasa por \$50,919,000.00 la efectuada por el Municipio, lo que equivale a un 32.8% de diferencia. Esta diferencia es mínima, ya que ambos sectores han invertido cantidades millonarias en el Centro Tradicional en estos últimos años.

<sup>2</sup> Costo Estimado

<sup>3</sup> Costo Estimado

<sup>4</sup> Costo Estimado





El Gobierno Municipal ha invertido una gran cantidad de dinero en restaurar la infraestructura de una zona que se encontraba en franco deterioro físico. A la vez, este gasto gubernamental ha establecido las bases y motivado la inversión privada, la cual ya se está produciendo e irá en aumento en los años venideros.

**Tabla 3. Comparación de la Inversión del Sector Gubernamental y Privado  
Centro Tradicional – Municipio Autónomo de Guaynabo**

<b>Sector</b>	<b>Inversión Total</b>	<b>Por ciento</b>
Gobierno	\$104,254,000.00	40.2%
Privado	\$155,173,000.00	59.8%
<b>Total</b>	<b>\$259,427,000.00</b>	<b>100.0%</b>

#### **IV. Proyectos Evaluados por Agencias Estatales**

A continuación se presentan los permisos que fueron evaluados por la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) para el Casco Tradicional, los cuales se concentran principalmente en el desarrollo de proyectos y la adquisición y venta de terrenos.

##### **A. Junta de Planificación**

En la Junta de Planificación fueron evaluados ocho (8) casos para el Centro Tradicional entre los años 2000 a 2005. El Municipio de Guaynabo fue responsable de la radicación de seis (6) proyectos. Los otros dos (2) fueron realizados por la empresa privada. Casi todos los casos elevados ante la Junta de Planificación por el Municipio de Guaynabo, un total de cinco (5), se relacionan con la adquisición o venta de terrenos. Solamente un proyecto fue radicado para la construcción de un proyecto residencial de 100 apartamentos, el cual fue realizado posteriormente por el sector privado.

La empresa privada radicó dos (2) proyectos ante la Junta de Planificación durante este período. El primero consistió de un proyecto residencial multifamiliar de 70 apartamentos en una finca de 1.0595 cuerdas. El segundo es un proyecto comercial de 200,000 pies cuadrados en una finca de 4.276 cuerdas. La Tabla 4 presenta cada uno de estos proyectos.

**Tabla 4. Proyectos Evaluados por la Junta de Planificación  
Centro Tradicional – Municipio Autónomo de Guaynabo**

Nombre del Proyecto	Fecha de Radicación	Dirección	Tipo de Proyecto
1. Guaynabo Office Complex	2001	PR-169, Sector Mainé	Mini Almacenes
<b>Descripción:</b> Ubicación de proyecto comercial de 100,766 pies cuadrados en finca de 4.276 cuerdas.			
2. -	2003	Ave. Las Cumbres	Adquisición de Terrenos
<b>Descripción:</b> Transacción para la adquisición de un predio de terreno de 0.2925 cuerdas.			
3. Downtown View Plaza <sup>5</sup>	2005	PR-169, Sector Mainé	Residencial Multifamiliar
<b>Descripción:</b> Consulta para la ubicación de un proyecto residencial multifamiliar de 70 apartamentos, en finca de 1.0595 cuerdas.			
4. -	2003	Carr. PR-837	Venta de Terrenos
<b>Descripción:</b> Transacción para la venta de un predio de terreno de 2.0443 cuerdas.			
5. -	2002	C/ José Julián Acosta #3	Adquisición de Terrenos
<b>Descripción:</b> Transacción para la adquisición de 3 predios de terreno con cabida de 88.8769, 97.3212 y 101.6511 metros cuadrados.			
6. -	2004	C/ José Carazo Esq. Herminio Díaz	Adquisición de Terrenos
<b>Descripción:</b> Transacción para la adquisición de 3 predios de terreno con cabida de 110.8558 a 231.5394 metros cuadrados zonificados C-3.			
7. -	2000	C/ José de Diego	Adquisición de Terrenos
<b>Descripción:</b> Transacción para la adquisición de un predio de 5.3988 cuerdas.			
8. Balcones de San Pedro	2001	C/ José de Diego	Residencial Multifamiliar
<b>Descripción:</b> Ubicación para proyecto de 100 apartamentos en finca de 3.244 cuerdas.			

<sup>5</sup> Radicado ante la Junta de Planificación y archivado

Los proyectos antes mencionados fueron elevados ante la Junta de Planificación debido a que excedían los parámetros delegados en el Convenio de Delegación de Competencias entre la Junta de Planificación y el Municipio, por lo que no pudieron verse a nivel municipal. En otras palabras, son proyectos de gran envergadura que demuestran el auge en el desarrollo que está experimentando esta zona y las obras de importancia que se están creando.

## B. Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE)

**Tabla 5. Proyectos Evaluados por ARPE**  
**Centro Tradicional – Municipio Autónomo de Guaynabo**

Tipo de Servicio	Clasificación	Dirección
Convencional/Autorización de Servicio	Residencial/Privado	Calle José R. Carazo
Convencional/Lotificación Simple	Residencial/Privado	Calle José R. Carazo
Certificados/Permiso de Construcción	Institucional/Gobierno	Calle José de Diego
Convencional/Desarrollo Preliminar	Residencial/Gobierno	Calles San Ignacio y José de Diego
Certificados/Planos de Inscripción de Urbanización	Residencial/Privado	Carretera #838
Proyecto/Proyecto	Institucional/Gobierno	Calle José R. Carazo
Certificados/Permiso de Construcción	Institucional/Gobierno	Calle José R. Carazo
Certificados/Permiso de Construcción	Comercial/Privado	Calle José R. Carazo
Certificados/Permiso de Construcción	Otros/Gobierno	Calle Julián Acosta
Convencional/Anteproyecto	Institucional/Gobierno	Calle José de Diego
Convencional/Lotificación Simple	Residencial/Privado	Calle José R. Carazo
Convencional/Planos de Inscripción de Urbanización	Residencial/Privado	Calles San Ignacio y José de Diego
Convencional/Consulta/Enmienda Ambiental	N/A / Gobierno	Calle Alejandro Tapia
Certificados/Permiso de Construcción	Institucional/Gobierno	Calle Ramón Murga
Convencional/Permiso de Uso	Comercial/Privado	Calle Jorge R. Colton
Certificados/Permiso de Construcción	Institucional/Gobierno	Calle José R. Carazo
Certificados/Permiso de Uso	Institucional/Gobierno	Calle Julián Acosta
Certificados/Permiso de Construcción	Institucional/Gobierno	Calle José R. Carazo
Certificados/Permiso de Uso	Institucional/Gobierno	Calle José de Diego

Como muestra la Tabla 5, dentro de los límites territoriales del Plan de Área se han evaluado 19 proyectos por ARPE, radicados tanto por el sector público como por el privado. La mayor parte de estos proyectos fueron radicados por el Gobierno Municipal. En términos específicos, el Gobierno radicó doce (12) proyectos que representa el 63.2% del total. El sector privado radicó siete (7) proyectos, equivalente al 36.8%.

La mayor parte de los casos radicados por el Gobierno fueron Permisos de Construcción. Esto se debe principalmente a los diversos proyectos de construcción que está realizando el Municipio en la zona norte del Centro Tradicional. Los proyectos más importantes que fueron radicados en ARPE por el Gobierno Municipal fueron el nuevo edificio de la Casa Alcaldía y la Escuela de Bellas Artes, la cual albergará también los estudios de Univisión. Estos dos proyectos fueron radicados y aprobados en la Junta de Planificación y ARPE antes de que el Municipio de Guaynabo adquiriera la autonomía municipal.

Como sucede con los proyectos enviados a la Junta de Planificación, estos casos fueron elevados a esta agencia estatal al no poder ser considerados por el Municipio debido a que no contaba con la facultad para evaluar estos proyectos según el Convenio de Delegación de Competencias. Actualmente, la mayor parte de los proyectos de este tipo pueden ser procesados en el Municipio.

## CAPÍTULO III

### CONSECUCCIÓN DE METAS Y OBJETIVOS

#### I. Proyectos Construidos y Programados

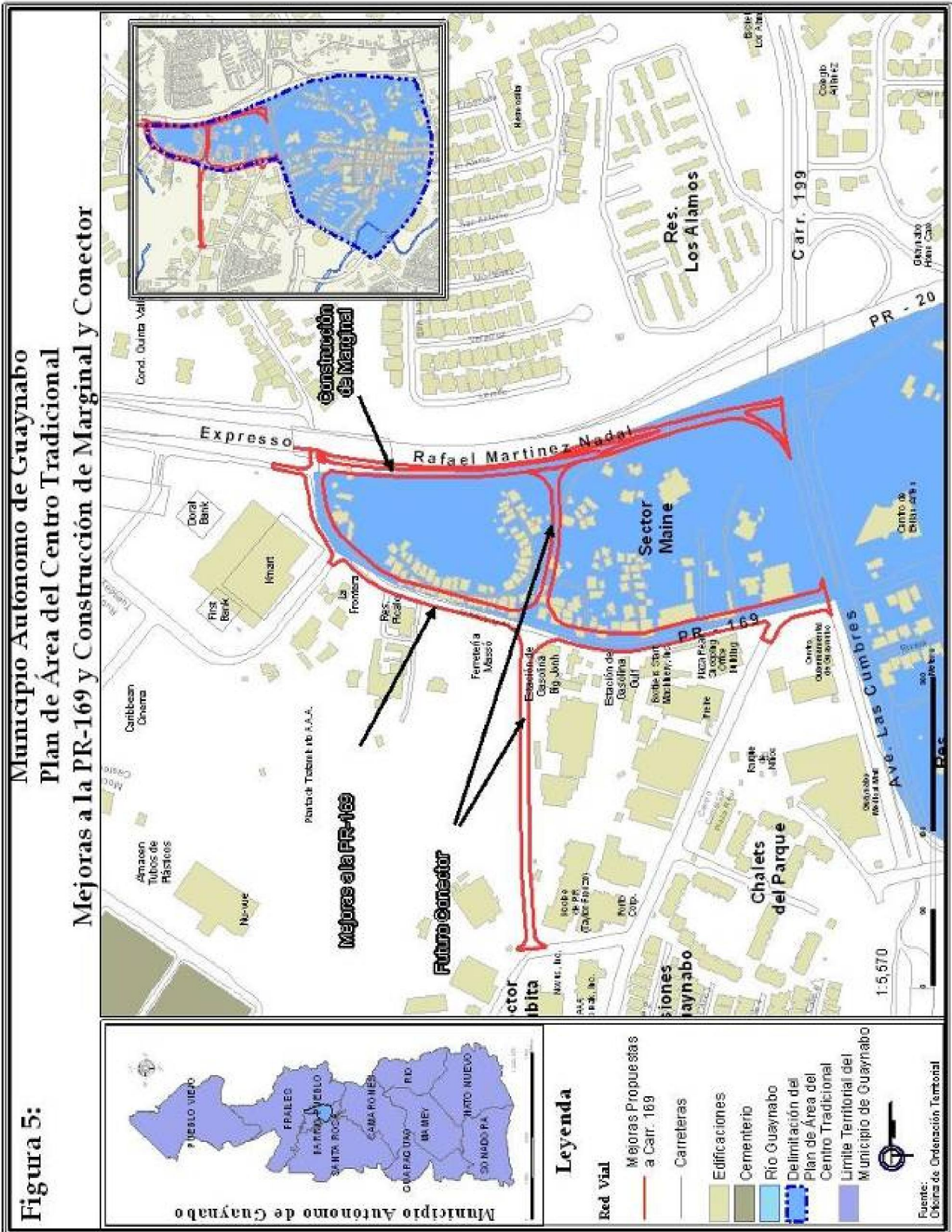
El desarrollo de las diferentes obras mencionadas es compatible con las metas y objetivos señalados en el primer volumen del Plan de Área. Cada una de ellas se ajusta a los objetivos trazados para rehabilitar y mejorar la calidad de vida en el Centro Tradicional. A continuación se presenta una descripción de cada una de éstas.

**Tabla 6. Resumen de los Proyectos Construidos y Programados  
Centro Tradicional – Municipio Autónomo de Guaynabo**

Objetivo	Acciones	Inversión
<p><b>I. Realzar el Aspecto Físico:</b> El propósito de este objetivo consiste en mejorar el contexto urbano en términos de infraestructura, edificaciones y reforestación. La realización de dicho objetivo está siendo llevada a cabo por el Gobierno Municipal.</p>	<p><b><u>Proyectos del Municipio de Guaynabo</u></b></p> <p><b><u>Proyectos Construidos</u></b></p>	
	<p><b>A. Mejoras Centro Tradicional de Guaynabo:</b> Estas mejoras consisten en el soterrado de las líneas eléctricas, telefónicas y de cable televisión, la pavimentación en hormigón de calles y aceras, la instalación de alumbrado ornamental, y la pintura de las estructuras.</p>	<p>\$15,519,000.00</p>
	<p><b>B. Cancha Residencial Mabó:</b> Construcción de un techo en acero galvanizado e instalación de nueva iluminación en la cancha de baloncesto del Residencial Mabó.</p>	<p>\$120,000.00</p>
	<p><b>C. Cancha Residencial Jardines de Guaynabo:</b> Construcción de un techo en acero galvanizado e instalación de nueva iluminación en la cancha de baloncesto de este residencial.</p>	<p>\$90,000.00</p>
	<p><b>D. Verja Ornamental. Centro de Gobierno – Jardines de Guaynabo:</b> Construcción de una verja ornamental a lo largo de la Calle José de Diego y un portón de acceso a la entrada del residencial.</p>	<p>\$40,000.00</p>



Objetivo	Acciones	Inversión	
<p><b>I. Realzar el Aspecto Físico (Continuación)</b></p>	<p><b>E. Estacionamiento Escuela de Bellas Artes, Fase I:</b> Construcción de un estacionamiento multipisos de seis niveles con capacidad para 365 automóviles.</p>	<p>\$4,800,000.00</p>	
	<p><b>F. Modernización de la Casa Alcaldía:</b> Estas mejoras impactan los niveles uno, dos y tres del edificio. Entre las mejoras se encuentran las siguientes: redistribución de espacios, remodelación de baños, reemplazo de losas de piso, reemplazo de plafones, instalación de paredes modulares, y redistribución de los aires acondicionados.</p>	<p>\$11,752,000.00</p>	
	<p><b>G. Centro de Gobierno:</b> Construcción de un edificio de 9 plantas de oficinas, 4 plantas de estacionamientos, 5 elevadores y 2 cajas de escaleras que conectan todas las plantas. Además cuenta con una subestación eléctrica.</p>	<p>\$20,440,000.00</p>	
	<p><b><u>Proyectos Programados</u></b></p>		
	<p><b>A. Mejoras Carretera PR-837:</b> Estas mejoras consisten en el soterrado de las líneas de distribución de la AEE y la instalación de un sistema de iluminación moderno. También se utilizará mobiliario urbano que esté conforme a su entorno. Así mismo, se instalarán nuevos postes y se harán mejoras geométricas a la vía principal y las intersecciones.</p>	<p>\$140,000.00</p>	
	<p><b>B. Ave San Ignacio:</b> Este proyecto consiste en la adquisición de varios predios de terrenos, la alineación y construcción de dicha carretera, la cual comienza en la intersección con la carretera PR-199 a la entrada del Sector Los Báez. Esta se desplaza hacia el sureste en dirección al Sector Mariquita, Urb. Santa Paula, Alturas de Piedras Blancas y el Centro Tradicional, desde donde comienza a ascender hasta intersecar nuevamente con la PR-199.</p>	<p>\$4,800,000.00</p>	
<p><b>C. Mejoras a la Carretera PR-169 y Construcción de Marginal y Conector en Mainé:</b> Serie de mejoras a la Carretera PR-169 en el Sector Mainé, entre las que se encuentran el asfalto, aceras y paisajismo. De igual modo, se construirá una carretera marginal y un conector que enlazará la PR-169 con la marginal y otras vías del área a fin de mejorar el flujo vehicular.</p>	<p>\$6,415,000.00</p>		



Objetivo	Acciones	Inversión
<p><b>II. Aumentar la Densidad Poblacional del Centro:</b> El propósito de este objetivo consiste en aumentar la población del área de estudio mediante la revitalización de sectores residenciales y la construcción de nuevas unidades de vivienda. La consecución de este objetivo lo está realizando tanto el Gobierno Municipal como la empresa privada.</p>	<p align="center"><b><u>Proyectos del Municipio de Guaynabo</u></b></p> <p align="center"><b><u>Proyectos Programados</u></b></p> <p><b>A. Viviendas - Sector Mainé:</b> Este proyecto consiste en la demolición preliminar de 21 unidades de vivienda por el Departamento de Obras Públicas Municipal y la construcción de al menos 150 unidades de vivienda. Se ampliará la Carretera Estatal PR-169 y se construirá una calle de 6.00 m. de pavimento, 1.50 m. de acera y 1.50 m. de franja de grama. Se construirá un sistema de alcantarillado sanitario, pluvial y de distribución de agua, además del sistema de energía eléctrica.</p> <p align="center"><b><u>Proyectos de la Empresa Privada</u></b></p> <p align="center"><b><u>Proyectos Construidos</u></b></p> <p><b>A. Balcones de San Pedro:</b> El proyecto de Balcones de San Pedro está localizado a tres cuadras al sur de la Plaza de Recreo del Centro Tradicional de Guaynabo y a corta distancia de la Plaza de Mercado, en un predio de terreno de 3.24 cuerdas.</p> <p>Este proyecto residencial de 100 unidades de vivienda de mediana densidad está orientado a ofrecerle vivienda asequible a la clase media de Guaynabo, ya que el precio de venta por unidad está por debajo del 80% del límite FHA para el Municipio de Guaynabo.</p> <p>El diseño arquitectónico de Balcones toma en consideración el contexto urbano de su emplazamiento, ya que orienta las fachadas que colindan con las calles hacia el espacio público, avivando así el muro urbano.</p>	<p align="center">\$6,500,000.00</p> <p align="center">\$14,518,000.00</p>

Objetivo	Acciones	Inversión
<p><b>II. Aumentar la Densidad Poblacional del Centro (Continuación)</b></p>	<p><b>B. Portal de Sofía:</b> Este proyecto residencial consiste de 130 unidades tipo “walk-up” en cuatro estructuras: dos estructuras de cuatro pisos, una de tres, y una de cinco pisos. De las 130 unidades de vivienda, 127 tienen tres habitaciones y dos baños. Las restantes tres unidades son de dos habitaciones y dos baños. Todas las unidades tienen un espacio para sala/comedor, una cocina y un balcón. Cada unidad posee dos estacionamientos.</p> <p>Las 127 unidades de tres habitaciones tienen un área aproximada de construcción de 1,300 pies cuadrados. Las otras tres unidades de dos habitaciones tienen un área aproximada de construcción de 1,000 pies cuadrados.</p> <p>Las áreas comunes del proyecto incluyen: área de juegos para niños, cancha de baloncesto, gazebo/gimnasio, piscina y 6 estacionamientos para personas con impedimentos y 11 estacionamientos para visitantes.</p>	<p>\$18,873,000.00</p>
	<p style="text-align: center;"><b><u>Proyectos Programados</u></b></p> <p><b>A. Portal San Andrés:</b> Este proyecto consiste de un edificio residencial de 120 unidades de aproximadamente 450 pies cuadrados cada una para alquilar a envejecientes bajo el nuevo programa de Sección 8, Project-Based. Dicho proyecto habrá de desarrollarse en una torre de siete pisos en el terreno que colinda con Portal de Sofía.</p>	<p>\$17,421,000.00</p>
	<p><b>B. Symphony Residences:</b> Este proyecto consiste de un edificio residencial de 42 apartamentos de tres habitaciones y 3.5 baños. Éstos se distribuyen a razón de dos apartamentos por piso en los pisos 1 al 21. Contará además con dos apartamentos (“penthouse”) de dos niveles cada uno, en los pisos 22 y 23, para un total de 44 apartamentos.</p> <p>Las instalaciones comunales se construirán en el primer nivel del edificio e incluyen: vestíbulo interior, vestíbulo exterior, oficina de administración, “mail room”, salón de reuniones, gimnasio, baños y acceso a terrazas exteriores al nivel de terreno. Se proveerán 98 espacios de estacionamiento soterrados en cuatro bandejas a desnivel con acceso a dos vestíbulos y área de elevadores.</p>	<p>\$20,000,000.00</p>

Objetivo	Acciones	Inversión
<p><b>II. Aumentar la Densidad Poblacional del Centro (Continuación)</b></p>	<p><b>C. Proyecto Residencial: Antiguo Club Caborrojeño:</b> Este proyecto consiste de una torre de 21 pisos y 100 apartamentos ubicados en el Sector Mainé.</p> <p><b>D. Metropolitan Garden Plaza:</b> Este proyecto consiste de un edificio residencial de nueve pisos que albergará 39 unidades de vivienda. Las unidades básicas serán de tres habitaciones y dos y medio baños. El área de estacionamiento contará con un total de 90 espacios.</p> <p><b>E. Solaris:</b> Este proyecto consiste de un edificio de 108 apartamentos. Cada apartamento dispondrá de dos estacionamientos, incluyendo una cantidad limitada de espacios bajo techo. También contará con control de acceso y guardia de seguridad las 24 horas. Las áreas comunes contarán con instalaciones recreativas para el entretenimiento de los residentes, área con columpios para los niños, instalaciones con techo para el disfrute de actividades, una moderna piscina y variedad de jardines.</p>	<p>\$20,000,000.00</p> <p>\$4,609,000.00</p> <p>\$18,000,000.00</p>
<p><b>III. Fortalecer y Añadir Carácter Histórico y Cultural al Centro Tradicional:</b> El propósito de este objetivo consiste en resaltar las características particulares del Centro Tradicional y fomentar el aspecto cultural mediante el desarrollo de instituciones que se dediquen a este fin. La realización de dicho objetivo está siendo llevada a cabo por el Gobierno Municipal.</p>	<p><b><u>Proyectos del Municipio de Guaynabo</u></b></p> <p><b><u>Proyectos Programados</u></b></p> <p><b>A. Museo de Historia:</b> Este proyecto consiste en la rehabilitación de la Antigua Alcaldía para proveer instalaciones de un museo con exhibiciones de la historia de Guaynabo como fin principal y de la Isla. Se construirán salas de exhibiciones temporeras y especializadas, una terraza mirador, áreas de administración, área de seguridad y venta de boletos, baños, y un elevador para cumplir con la ley de impedidos.</p> <p><b>B. Monumento al Veterano:</b> El Monumento al Veterano ocupará el solar que colinda con la fachada oeste del edificio de la antigua Casa Alcaldía. En este espacio se construirá la plaza de la recordación, una fuente en cascada, una escalinata desde la parte baja hasta la parte alta del terreno, el muro de las astas, una serie de rampas para darle servicio a las personas con impedimentos, y un pebetero, el cual va a estar encendido continuamente para evocar la trascendencia de los allí honrados.</p>	<p>\$2,500,000.00</p> <p>\$800,000.00</p>

Objetivo	Acciones	Inversión
<p><b>III. Fortalecer y Añadir Carácter Histórico y Cultural al Centro Tradicional (Continuación)</b></p>	<p><b>C. Plaza de los Artistas:</b> La Plaza de los Artistas estará ubicada en la confluencia de las calles José de Diego y Tapia, detrás de la Casa Alcaldía. Consiste, básicamente, de una plaza de diferentes niveles, con escalinatas y áreas verdes, adornada con monumentos alusivos a los artistas.</p> <p><b>D. Plaza al Comerciante:</b> La Plaza al Comerciante se ubicará entre la Calle José R. Carazo y la Calle Cecilio Urbina. Se harán mejoras geométricas a las calles que cruzan cerca de la Plaza. O sea, a la Calle Ramón Murga hacia el este y la Calle Cecilio Urbina hacia el oeste. Se construirán encintados y aceras, y se asfaltará el área. En la Plaza se instalará un monumento conmemorativo al pequeño comerciante, así como al comerciante guaynabeño Pepito Marrero.</p> <p><b>E. Escuela de Bellas Artes:</b> Este proyecto consiste de un edificio de cinco plantas para albergar oficinas municipales, salones académicos y una biblioteca. Además, contará con dos teatros en un edificio contiguo a éste. Como la Cadena Univisión compartirá dichas instalaciones, se reorganizó el espacio para que las Escuela de Bellas Artes utilice el edificio municipal y el teatro mayor.</p> <p><b>F. Festivales y Actividades Culturales:</b> En este apartado se consideran los festivales y actividades culturales que se ofrecen en el Centro Tradicional. Éstos incluyen los siguientes: Carnaval Mabó, Feria de Carros Antiguos, Campamento de Verano de Bellas Artes, Noches de Bohemia e Iluminación Navideña.</p>	<p>\$1,800,000.00</p> <p>\$600,000.00</p> <p>\$29,781,000.00</p> <p>\$1,157,000.00</p>
<p><b>IV. Revitalizar el Sector Comercial del Centro:</b> El propósito de este objetivo consiste en fortalecer la actividad comercial en el Centro Tradicional mediante el aumento en la disponibilidad de bienes y servicios, el mejoramiento físico de los comercios ya establecidos y el incentivo para el establecimiento de nuevos locales comerciales.</p>	<p><b><u>Proyectos del Municipio de Guaynabo</u></b></p> <p><b><u>Proyectos Realizados</u></b></p> <p><b>A. Ordenanza # 161, Serie 2005-2006:</b> Esta ordenanza establece incentivos contributivos a propiedades muebles e inmuebles de nueva construcción dedicadas a la distribución o venta al detal a construirse en los predios de terreno del Centro Tradicional, incluida la Plaza de Mercado.</p>	

Objetivo	Acciones	Inversión
<p><b>IV. Revitalizar el Sector Comercial del Centro (Continuación)</b></p>	<p><b>B. Resolución #27, Serie 2005-2006:</b> Esta resolución ordena a la Comisión de Planificación, Ordenación Territorial, Permisos Urbanísticos y Vivienda que inicie un estudio con el propósito de determinar la concesión de alivios contributivos y otros tipos de incentivos a los propietarios de bienes muebles e inmuebles en el Casco Urbano de Guaynabo para que efectúen remodelaciones a sus estructuras.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Proyectos Programados</u></b></p> <p><b>A. Café de la Plaza:</b> Este proyecto consiste de una edificación de dos pisos para el uso de un restaurante y un salón de actividades. Estará localizado frente al nuevo Centro de Gobierno y la Plaza de Recreo. La intención principal de este proyecto es proveer un lugar donde los empleados municipales puedan ir a almorzar cerca de su trabajo.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Proyectos de la Empresa Privada</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>Proyectos Construidos</u></b></p> <p><b>A. Estudios Univisión:</b> Construcción de los estudios de televisión y las oficinas administrativas de Univisión. Se hará una modificación de los planos originales del edificio de la Escuela de Bellas Artes para convertir lo que iba a ser la escuela en oficinas de Univisión y uno de los teatros experimentales a estudios de la televisora. Además, se propone añadir a las instalaciones de Univisión la instalación de platos antenas sobre el techo de los estudios. Dichos platos levantarán una altura de 27 pies en el techo.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Proyectos Programados</u></b></p> <p><b>A. Portal Plaza:</b> Este es un nuevo centro comercial y de oficinas de 121,079 pies cuadrados en una estructura tipo “strip mall” que ofrecerá, en un espacio moderno, de mejor acceso y con estacionamiento, una mayor variedad de servicios a las comunidades aledañas. El centro comercial habrá de incluir espacio para 6 placeros.</p>	<p></p> <p>\$1,200,000.00</p> <p></p> <p>\$14,000,000.00</p> <p></p> <p>\$10,000,000.00</p>

Objetivo	Acciones	Inversión
<p><b>IV. Revitalizar el Sector Comercial del Centro (Continuación)</b></p>	<p><b>B. Fundación Carvajal:</b> Este proyecto se compone de una estructura que albergará ocho superficies de estacionamiento, siete niveles de oficina y un local comercial en el nivel terrero. Los primeros siete niveles de la estructura principal están dedicados a un estacionamiento con capacidad para 624 vehículos, de los cuales uno será soterrado.</p> <p>Sobre el estacionamiento se localizan siete niveles de oficinas de 18,300 pies cuadrados cada uno, para un total de 128,100 pies cuadrados de oficinas. En el nivel terrero se incluyen 4,200 pies cuadrados a ser dedicados a un local comercial con un autoservicio. El acceso vehicular al proyecto se hará por el extremo noroeste del predio.</p>	<p>\$17,752,000.00</p>

El desarrollo de estos proyectos contribuirá a lograr gran parte de las metas que se han trazado para el Centro Tradicional, las cuales buscan la transformación y revitalización del contexto urbano y socio-económico del Casco Urbano a fin de responder a las necesidades físicas, económicas y sociales en un esfuerzo combinado entre el gobierno municipal y el sector privado.

Este modelo de desarrollo vislumbra al Centro Tradicional como un espacio de usos mixtos con gran concentración de viviendas, comercios, lugares de trabajo y educación. En otras palabras, lo que se busca con este tipo de desarrollo es consolidar y densificar el Centro Urbano, convirtiéndolo en uno de mayor funcionalidad e integración entre los diferentes componentes de la ciudad.

A la vez, se busca que el Casco sea más caminable y atractivo para los residentes y visitantes. El acercamiento de los usos permite que las personas se puedan desplazar a pie y tener acceso a los distintos usos y actividades que se dan en la ciudad, evitando de esta manera el uso excesivo del automóvil. Asimismo, la adopción de este patrón de crecimiento mediante la rehabilitación del Centro Urbano está contribuyendo a su regeneración social y económica, en aspectos como la seguridad ciudadana, la lucha contra la pobreza o el fomento de la calidad de vida de los ciudadanos.



El Sector Mainé es el lugar que está viendo uno de los desarrollos más importantes. Este sitio albergará nuevos complejos de apartamentos y oficinas. A la vez, se acondicionará la carretera PR-169 y se construirán tres nuevas carreteras: una marginal que bordeará la zona este de Mainé, un conector que enlazará esta vía con la PR-169, y otro conector que unirá esta última carretera con la Calle Parque de los Niños. De este modo, se podrá acomodar todo el aumento en el flujo vehicular que se producirá en la zona una vez se construyan todos estos proyectos.

**Tabla 7. Cantidad de Proyectos Construidos y Programados y su Inversión  
Centro Tradicional – Municipio Autónomo de Guaynabo**

<b>Objetivo</b>	<b>Número Proyectos</b>	<b>Inversión Total</b>	<b>% Inversión</b>
Realzar el Aspecto Físico	10	\$59,916,000.00	23.1
Aumentar la Densidad Poblacional del Centro	8	\$119,921,000.00	46.2
Fortalecer y Añadir Carácter Histórico y Cultural al Centro Tradicional	6	\$36,638,000.00	14.1
Revitalizar el Sector Comercial del Centro	6	\$42,952,000.00	16.6
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>\$259,427,000.00</b>	<b>100.0</b>

Como se observa en la Tabla 7, el mayor gasto que se está haciendo en el Centro Tradicional es en la construcción de viviendas, con una inversión total de \$119,921,000.00. El número total de viviendas construidas en los últimos años o en vías de construcción es de 817 unidades, lo cual significa un aumento de 118.7% al pasar de 688 a 1,505 unidades cuando se completen todos los desarrollos propuestos. De estas unidades, 497 estarán localizadas en el Casco Urbano de Guaynabo, lo que representa un aumento en dicho sector de 87.8%, de 566 a 1,063 unidades. Por otro lado, en Mainé están en vías de construcción 320 nuevas unidades de vivienda, lo que representa un alza del 162.3%, una vez realizados los ajustes con respecto a las 21 unidades de vivienda demolidas por el Departamento de Obras Públicas Municipal.

El segundo renglón donde más se está invirtiendo es en la infraestructura física, con una inversión total de \$59,916,000.00. En este aspecto, el Municipio de Guaynabo está empleando una gran cantidad de dinero en la construcción y mejoras de carreteras, aceras, alumbrado, soterrado de líneas, canchas, estacionamientos y edificios gubernamentales. Estas mejoras se vienen realizando desde comienzos de la presente década para poner al día una infraestructura que se encontraba en mal estado. Mediante dicha inversión, se está logrando que otros segmentos como la construcción de viviendas, comercios y oficinas estén creciendo a unos niveles altos.

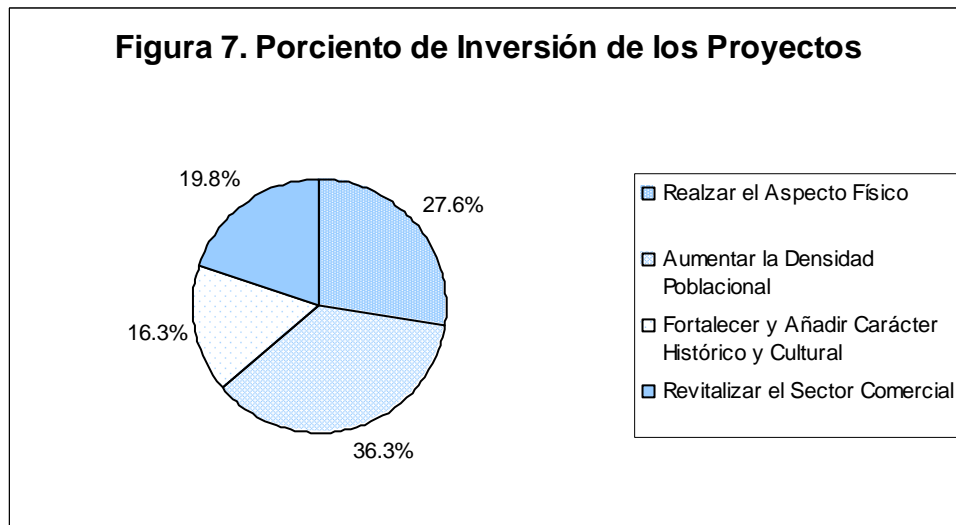
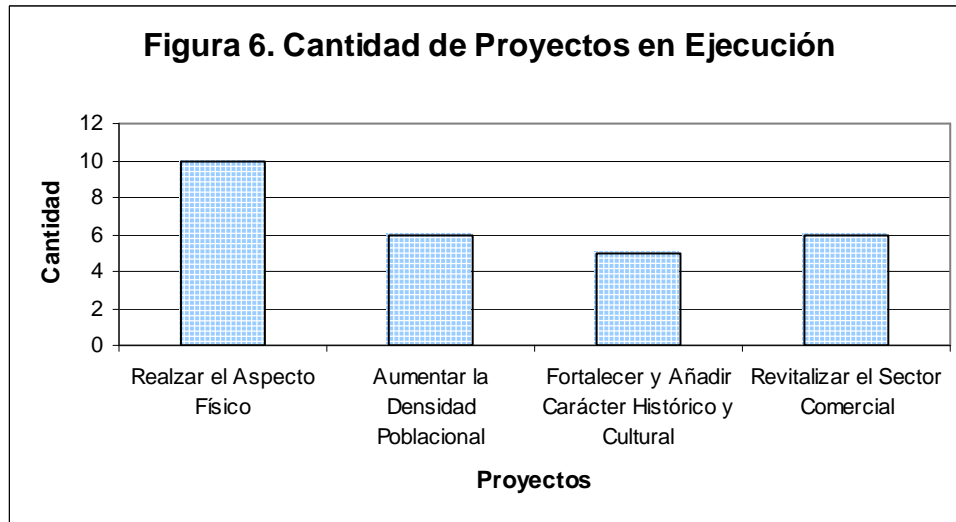
El tercer segmento de más inversión es la revitalización comercial del Centro Tradicional, la cual alcanza los \$42,952,000.00. Aquí el sector privado es el que ha aportado los mayores recursos. Actualmente existen 127 estructuras comerciales ubicadas dentro de los límites territoriales del Plan de Área. Los desarrollos comerciales propuestos son desarrollos extensos que albergarán múltiples espacios comerciales y de oficinas. Los mismos se situarán principalmente en el sur del Centro Tradicional y en Mainé, aumentando en 259,837 pies cuadrados el área de superficie comercial y de oficina en el Casco Urbano. Aquí también se ubicarán las instalaciones de Univisión, lo cual puede atraer a otros comercios, especialmente negocios de venta de comidas.

Por último, en el aspecto del fortalecimiento del carácter histórico y cultural del Centro Tradicional se habrá de invertir la cantidad de \$36,638,000.00. La mayor parte de la inversión se realizará en la construcción de la Escuela de Bellas Artes, la cual absorberá el 84.0% del total. Con la construcción de esta escuela se afianzará el carácter cultural del Casco Urbano, el cual ya posee tres escuelas públicas. Además de la Escuela de Bellas Artes, el Casco Urbano se embellecerá con diversas plazas y monumentos, y se enaltecerá la cultura con la construcción del nuevo Museo de Historia.



**Vista de la Antigua Casa Alcaldía, la cual va a ser convertida en el futuro Museo de Historia.**

La inversión de todos estos proyectos totalizan \$259,427,000.00. Esta es una suma sustancial para un centro tradicional, teniendo en cuenta que el mismo cubre un área de tan solo 155.196 cuerdas. Una vez materializada una gran parte de los proyectos de renovación urbana en el Casco Tradicional, éste precisa un nuevo impulso desde la perspectiva de los nuevos modelos de desarrollo urbano dentro del marco conceptual de la “Ciudad Habitable”. En este sentido, la implantación correcta de estos modelos de desarrollo urbano contribuirá eficazmente a la integración de las distintas facetas que se dan en el Centro Tradicional.



## II. Nivel de Consecución de los Objetivos

**Tabla 8. Nivel de Consecución de los Objetivos Propuestos y el Empleo  
Centro Tradicional - Municipio Autónomo de Guaynabo**

Objetivos	% Alcanzado	% Programado	% Realizables	Total
Realzar el Aspecto Físico	67.0	16.0	17.0	100.0
Aumentar la Densidad Poblacional del Centro	40.0	25.5	34.5	100.0
Fortalecer y Añadir Carácter Histórico y Cultural al Centro Tradicional	3.0	92.0	5.0	100.0
Revitalizar el Sector Comercial del Centro	23.0	47.0	30.0	100.0
Aumentar Nivel de Empleo e Ingreso	62.0	26.5	11.5	100.0

Como se observa en la Tabla 8, un gran porcentaje de los objetivos propuestos ya se ha alcanzado o está en vías de realizarse. Aún así, todavía queda mucho trabajo para lograr niveles óptimos de desarrollo.

### **Realzar el Aspecto Físico**

El primer objetivo presentado es “Realzar el Aspecto Físico”. Ya se ha logrado alcanzar más de la mitad de las acciones propuestas para dicho objetivo, debido principalmente a las mejoras en la infraestructura que se han realizado en las calles, aceras, y soterrado de líneas eléctricas y telefónicas. Está programado ejecutar trabajos en mejoras de carreteras, lo que equivale a un 16.0% de las acciones. Quedaría un 17.0% del objetivo que aún puede ser desarrollado, especialmente en términos de reforestación de calles, creación de plazas y parques, rotulación, construcción de bulevares que unan el Casco

con sus zonas aledañas, y la revitalización de barriadas ubicadas dentro de los límites territoriales del Plan.

### **Aumentar la Densidad Poblacional del Centro**

El segundo objetivo es “Aumentar la Densidad Poblacional del Centro”. Al presente se ha logrado alcanzar un 40.0% de las acciones propuestas y está en programación un 25.5% de ellas. La mayor parte de los nuevos proyectos se han levantado o se estarán desarrollando en el Sector Mainé, la carretera PR-838 y en la parte sur del Centro Tradicional. Aún así, todavía falta mucho para lograr una densidad plena dentro de los límites del Plan, especialmente en el Sector Mainé y en ciertas áreas vacantes del Casco.

### **Fortalecer y Añadir Carácter Histórico y Cultural al Centro Tradicional**

Como parte del tercer objetivo, el cual es “Fortalecer y Añadir Carácter Histórico y Cultural al Centro Tradicional”, ya se están realizando una serie de festivales y actividades culturales celebrados a lo largo del año a un costo que en el año fiscal 2006-07 alcanzó la cantidad de \$1,157,000.00. Sin embargo, la mayor parte de los proyectos de este objetivo están programados para llevarse a cabo en los próximos años, e incluirá principalmente la construcción de plazas, monumentos e instalaciones educativas y de museo. A pesar de esto, quedan pendientes ciertas obras esenciales para completar este objetivo, tales como la restauración de estructuras con carácter histórico.

### **Revitalización del Sector Comercial del Centro**

Del objetivo “Revitalización del Sector Comercial del Centro” apenas se ha realizado un 23.0% de las acciones que se pueden llevar a cabo para propiciar el desarrollo del comercio en el Centro. Las obras que están programadas van a lograr que más de la mitad de las acciones se lleven a cabo, pero todavía quedaría un 30.0% de ellas para lograr la plena revitalización del sector comercial. Entre los aspectos que faltarían para reactivar el comercio del Casco Tradicional se encuentran el adiestramiento empresarial, el mejoramiento estético de los negocios, la provisión de recursos tecnológicos y publicitarios, la creación de programas de apoyo técnico y financiero, y la alineación de la ruta del trolley.

### **Empleo**

La creación de nuevas fuentes de empleo se va a incrementar grandemente con el desarrollo de nuevos edificios comerciales y de oficina, algunos de los cuales ya han sido construidos y otros están programados a desarrollarse en el Centro Tradicional. Los principales focos de empleo serán: la Plaza de Mercado, el Sector Mainé y el Distrito de Bellas Artes.

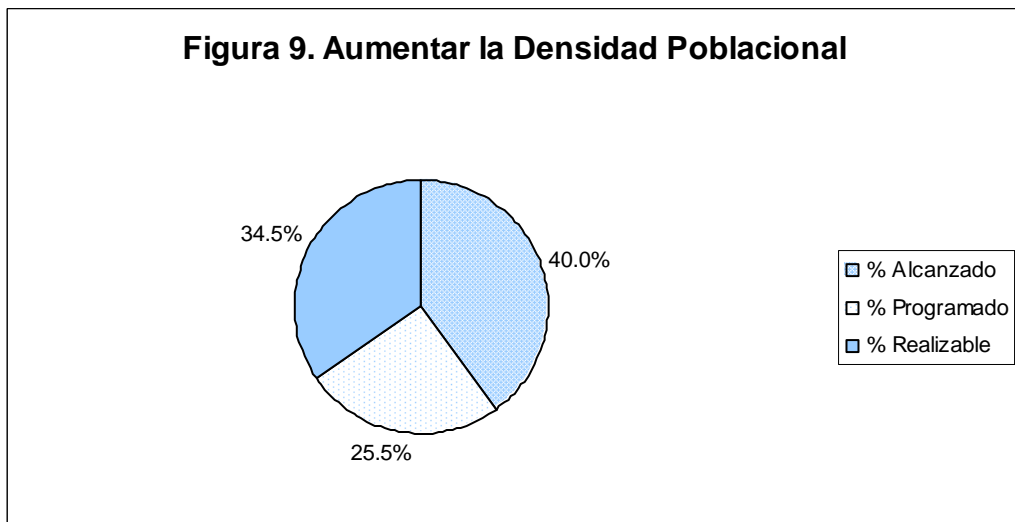
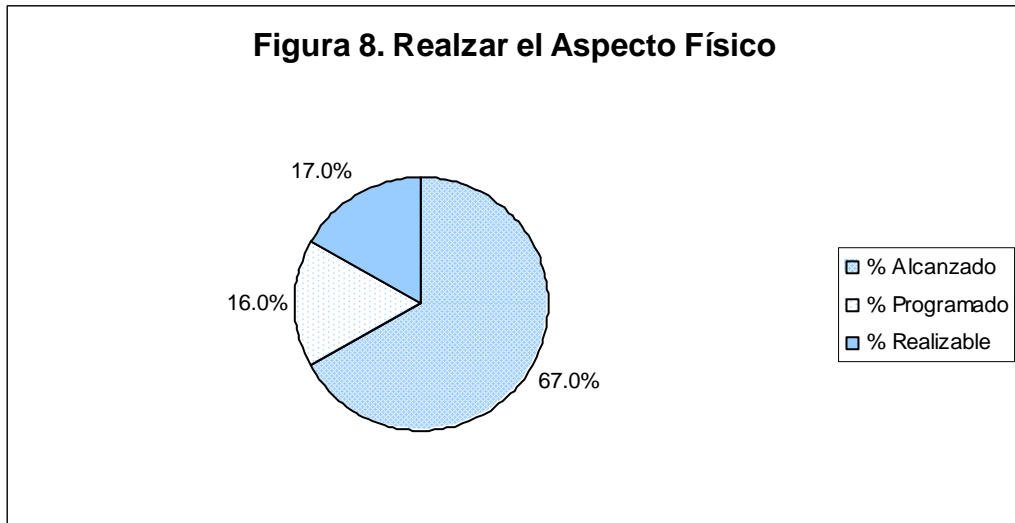
En total se espera que se creen 700 puestos de trabajo con los nuevos desarrollos propuestos. Además, todavía hay un margen de un 11.5% para la creación de nuevas fuentes de empleo. Esto equivaldría a unas 300 plazas, para un total de 1,000 nuevos empleos.

### **Nivel de Ingreso de los Habitantes**

Otro renglón económico es el nivel de ingreso de los habitantes de la zona, el cual aumentará con la llegada de nuevos vecinos. En estos últimos años se han construido nuevas unidades de vivienda, tanto en el casco urbano como en sus alrededores. Entre éstas se destacan la urbanización Riveras de Honduras y los edificios de apartamentos Balcones de San Pedro y Portal de Sofía. Estos últimos complejos residenciales han atraído una nueva población de recursos económicos más altos, lo que ha elevado la mediana del nivel de ingresos de la población en el Casco Tradicional.

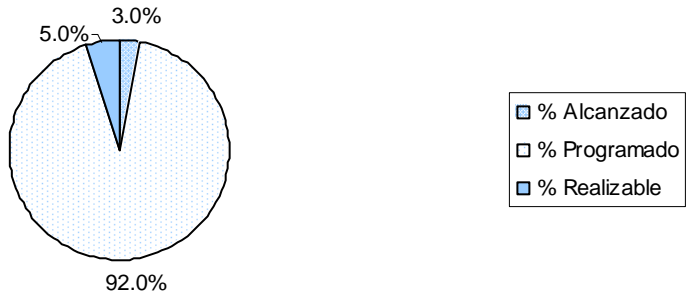
Así mismo, está en agenda la construcción de nuevas unidades de vivienda destinada a la clase media. Estas viviendas atraerán al Casco Tradicional familias con niveles de ingreso anual de entre \$45,000 y \$60,000. El perfil es de un residente que no puede o no quiere comprar las unidades residenciales más caras que se ofrecen en el área. Principalmente jóvenes profesionales en busca de su primera vivienda, o personas retiradas en busca de una vivienda más reducida, pero cómoda y segura.

En resumen, el porcentaje de las acciones que faltan por realizar no resultan de mayor envergadura en cuatro de los cinco objetivos trazados en este Plan. Ninguno de ellos sobrepasa el 30.0% de acciones que restan por realizar a fin de completar los objetivos, siendo el aumento de la densidad poblacional el único objetivo que todavía le falta bastante por alcanzar los esfuerzos propuestos.

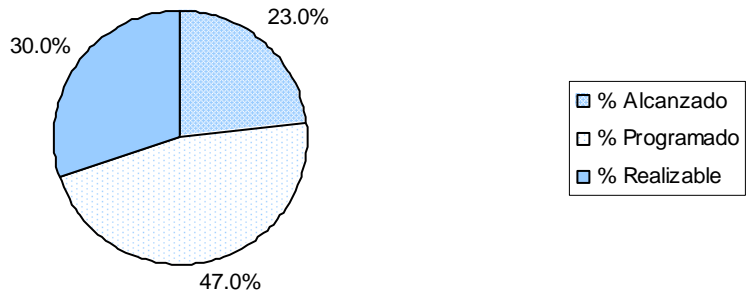




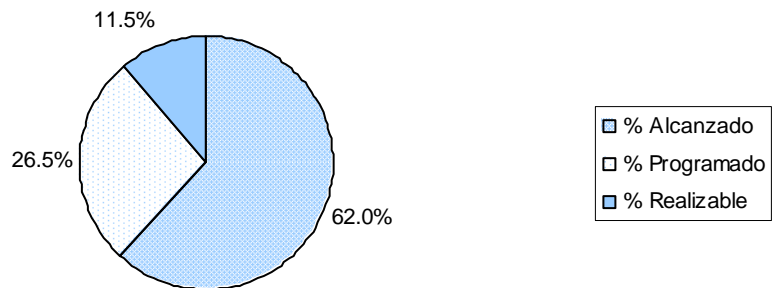
**Figura 10. Fortalecer y Añadir Carácter Histórico y Cultural**



**Figura 11. Revitalizar el Sector Comercial**



**Figura 12. Empleo e Ingreso**



### III. Proyectos de las Áreas Circundantes

En las zonas circundantes al Plan de Área se están construyendo varios proyectos que también están contribuyendo a los objetivos de densificar, crear nuevas fuentes de empleo y acondicionar de forma adecuada la infraestructura física en esta parte del Municipio. Estos proyectos son desarrollados tanto por la empresa privada como por el Gobierno Municipal, e incluyen la construcción de nuevas unidades de vivienda, de establecimientos comerciales, y la remodelación de estructuras ya existentes. La Tabla 9 describe los proyectos construidos y a desarrollarse de mayor importancia en los alrededores del Plan.

**Tabla 9. Principales Proyectos de la Periferia Inmediata del Plan de Área  
Centro Tradicional – Municipio Autónomo de Guaynabo**

- 1. Riberas de Honduras:** Proyecto realizado por el Municipio de Guaynabo para acomodar a los antiguos residentes de la Barriada Honduras que ubicaba al norte del Casco Tradicional. El mismo consiste de un desarrollo residencial multifamiliar de interés social de 53 unidades de vivienda de 3 habitaciones.
- 2. Centro Comercial Plaza Real:** Plaza Real es un proyecto comercial y de oficinas de 102,000 pies cuadrados. El mismo está localizado en la esquina de la carretera PR-169 y Avenida Parque de los Niños. Este proyecto cuenta con un edificio de tres pisos con 42,000 pies cuadrados para espacios comerciales y de oficina, un área de estacionamiento de 30,000 pies cuadrados, más otros 30,000 pies cuadrados de estacionamientos en una torre, el cual es completamente automatizado.  
  
Plaza Real tiene 11 espacios comerciales en el primer piso y 11 espacios de oficina en cada uno de los pisos segundo y tercero. El edificio cuenta con un elevador y dos escaleras a cada lado del mismo.
- 3. Proyecto Massó:** Este proyecto consiste de la construcción de un complejo residencial de entre 100 a 150 unidades de vivienda en el Sector Mainé. Todo este complejo contará, además, con espacios de estacionamientos y diversas áreas verdes. Su salida será a través del nuevo conector que unirá la PR-169 con la Ave. Parque de los Niños. (El mismo es un proyecto en programación).

Otros proyectos de importancia que también se realizarán en la zona incluyen la remodelación del Coliseo Mario “Quijote” Morales y el Guaynabo Medical Mall. Todos estos proyectos complementarán los que se está haciendo dentro de los límites territoriales del Plan de Área para revitalizar la zona central de Guaynabo y convertirla en una de las áreas más dinámicas del Municipio.

#### **IV. Programación Futura: Proyectos con Posibilidades de Desarrollo**

Aunque se han realizado muchos proyectos importantes en el Centro Tradicional en estos últimos años, aún quedan aspectos que se pueden mejorar. La revitalización de zonas aledañas, la reconstrucción y reforestación de calles y aceras, la conexión entre el Casco Urbano y la periferia, el desarrollo de parques, y la restauración de estructuras deterioradas son obras que pueden aportar a las iniciativas enunciadas.

El corredor de la carretera PR-838 y la zona al este del Centro Tradicional son dos de los lugares con más potencial de desarrollo, ya que contienen los terrenos vacantes más extensos del Casco. En estos lugares existe la posibilidad de albergar 300 unidades de vivienda de acuerdo a la calificación R-4. Estos nuevos desarrollos serían de tipo “walk ups”.

A fin de acomodar todo el nuevo flujo vehicular que se crearía, se puede construir una carretera marginal que bordee el Expreso Rafael Martínez Nadal desde la carretera PR-838 hasta la Calle Ramón Murga. A lo largo de esta vía se construiría buena parte de los complejos residenciales y, a la vez, serviría como ruta alterna al tránsito para no congestionar la Calle Carazo. Del mismo modo, en algunos de estos terrenos se pueden construir nuevos espacios públicos que servirán para el disfrute tanto de las nuevas comunidades como para los residentes del Centro Tradicional.

En el aspecto económico también se pueden establecer esfuerzos para que el pequeño comerciante pueda modernizarse y competir con los negocios ubicados en los centros comerciales de los alrededores. Estas alternativas pretenden poner al día a los comerciantes en el aspecto del manejo de negocios y la tecnología. Así mismo, es importante crear nuevas fuentes de financiamiento e incentivos para que puedan mejorar el aspecto físico de sus negocios. A continuación se presentan algunas alternativas que pueden aplicarse en el Centro Tradicional.

**Tabla 10. Proyectos con Posibilidades de Desarrollo**  
**Centro Tradicional – Municipio Autónomo de Guaynabo**

Objetivo	Acciones
<p><b>I. Realzar el Aspecto Físico:</b> El propósito de este objetivo consiste en mejorar el contexto urbano en términos de infraestructura, edificaciones y reforestación.</p>	<p><b>A. Continuación de la Reforestación de Calles:</b> Sembrar árboles en aquellas calles y avenidas en donde se pueda hacer para que ofrezcan sombra a los peatones. Las vías que, por su ancho, permiten la posibilidad de realizar este proyecto son las siguientes: Calle Carazo, Calle José de Diego, Calle Tapia, Calle Cecilio Urbina – San Ignacio, y las PR-837, 838 y 169.</p> <p><b>B. Creación de Plazas y Parques Vecinales:</b> Crear plazas y parques vecinales en solares que actualmente se encuentran vacantes. Las plazas pueden construirse en espacios baldíos del Casco Urbano, mientras que los parques vecinales se pueden desarrollar en las barriadas Cano y Fuentes, así como en el Sector Mainé donde hay más terreno. Las plazas deben contar con instalaciones pasivas como bancos, fuentes y árboles, mientras los parques vecinales pueden incluir también instalaciones de recreación activa.</p> <p><b>C. Toldos en Comercios:</b> Promocionar la instalación de toldos en las fachadas de los comercios, en los cuales se anuncie el nombre del negocio. Estos deben ser uniformes tanto en forma como en color. Además, deberán contar con una tipología de letra similar en las cortinas.</p> <p><b>D. Desarrollo de Bulevares entre el Casco y Zonas Aledañas:</b> Crear bulevares arbolados entre el Centro Tradicional y urbanizaciones cercanas para que los habitantes de las mismas puedan trasladarse cómodamente a pie hasta el Casco sin tener que utilizar el automóvil. Para animar a los residentes de estas comunidades a ir andando hasta el Centro, se deben construir aceras anchas y cómodas, sembradas de árboles para la sombra, bien iluminadas, y con bancos para el descanso. Entre las urbanizaciones que se pueden entrelazar con estos bulevares están Colimar, Colinas de Guaynabo, Terrazas de Guaynabo y Chalets del Parque.</p> <p><b>E. Revitalización de las Barriadas Fuentes y Cano:</b> Revitalizar estas dos barriadas siguiendo el patrón utilizado en el Casco Urbano. Entre las obras que deben ser realizadas se encuentran el soterrado de las líneas eléctricas y telefónicas, la reconstrucción de calles y aceras, la instalación de nuevo alumbrado público, la remodelación de estructuras, la reforestación de calles y el desarrollo de parques públicos.</p>

Objetivo	Acciones
<p><b>II. Aumentar la Densidad Poblacional del Centro:</b> El propósito de este objetivo consiste en aumentar la población del área de estudio mediante la revitalización de sectores residenciales y la construcción de nuevas unidades de vivienda.</p>	<p><b>A. Creación de Nuevas Unidades de Vivienda:</b> Aumentar la densidad poblacional del Centro Tradicional mediante la construcción de nuevas unidades de vivienda de diferentes niveles sociales. Estas viviendas deben desarrollarse en condominios de densidad media o alta a ser construidos en los espacios baldíos que todavía prevalecen en el Casco Urbano. Una de las zonas donde hay más disponibilidad de terrenos para la construcción de viviendas es al este del Centro Tradicional. Estas unidades pueden ser edificadas siguiendo el patrón de carreteras ya establecido, como son la Carretera Núm. 838 y la Calle Ramón Murga.</p> <p><b>B. Rehabilitación de Estructuras:</b> Crear incentivos que ayuden a la rehabilitación de edificios existentes, a fin de albergar nuevas unidades de vivienda. Esto es especialmente factible en las edificaciones que ubican en las calles cercanas a la Plaza de Recreo.</p>
<p><b>III. Fortalecer y Añadir Carácter Histórico y Cultural al Centro Tradicional:</b> El propósito de este objetivo consiste en resaltar las características particulares del Centro Tradicional y fomentar el aspecto cultural mediante el desarrollo de instituciones que se dediquen a este fin.</p>	<p><b>A. Restauración de Estructuras de Carácter Histórico:</b> Restaurar edificios que posean un valor histórico y cultural para el Pueblo de Guaynabo. Entre ellos se encuentra el Antiguo Edificio del Telégrafo. Así mismo, se pueden iluminar las estructuras que sirven de hitos al pueblo. Entre éstas se encuentran la Iglesia San Pedro Martir y la Escuela Román Baldorioty de Castro.</p> <p><b>B. Celebración de Actividades Culturales:</b> Propiciar la celebración de nuevas actividades tradicionales y culturales de manera periódica o tipo calendario. Las mismas se pueden hacer en lugares como en la Plaza de la Concha Acústica, el Paseo Tablado, el Anfiteatro y el Centro de Bellas Artes, en donde se presenten festivales de música, ferias de artesanías, o venta de productos orgánicos.</p>
<p><b>IV. Revitalización del Sector Comercial del Centro:</b> El propósito de este objetivo consiste en fortalecer la actividad comercial en el Centro Tradicional mediante el aumento en la disponibilidad de bienes y servicios, el mejoramiento físico de los comercios ya establecidos y el incentivo para el establecimiento de nuevos locales comerciales.</p>	<p><b>A. Adiestramiento Empresarial:</b> Adiestrar al pequeño comerciante de Guaynabo para que cuente con las destrezas y habilidades necesarias para la operación de los negocios. El reto consiste en crear un sector comercial bien informado que conozca sus fortalezas y las oportunidades que pueden aprovechar en el campo de las pequeñas empresas.</p> <p><b>B. Mejoramiento Estético de los Comercios:</b> Crear incentivos para mejorar las condiciones físicas y estéticas de los negocios del Casco. De esta manera, se atraerá un mayor número de clientes y aumentará el volumen de ventas creando, por ende, mayores ingresos municipales por el pago de patentes.</p> <p><b>C. Provisión de Recursos Tecnológicos y Publicitarios:</b> Subsidiar los negocios para adaptarlos a la tecnología básica y mejorar el funcionamiento de los establecimientos. Entre los sistemas a subsidiar se encuentran las máquinas de débito ATH, teléfonos y fax. Además, puede haber otros subsidios en gastos de publicidad y pago de renta, agua y luz.</p>

Objetivo	Acciones
<p><b>IV. Revitalización del Sector Comercial del Centro (Continuación)</b></p>	<p><b>D. Creación de un Programa de Apoyo Técnico y Financiero:</b> Promover el desarrollo y crecimiento de los comercios mediante el soporte técnico para la identificación de fuentes de capital o la provisión de capital para inversión. Mediante la creación de este programa, el sector comercial contará con un organismo de una política de acceso a capital y crédito más liberal que las que estipulan las instituciones financieras.</p> <p><b>E. Alineación de la Ruta del Trolley:</b> Establecer nuevas rutas de este sistema de transportación que conecte los estacionamientos localizados en la periferia del Casco Urbano con el mismo. Entre los estacionamientos están el del Centro de Bellas Artes, el Coliseo Mario “Quijote” Morales, la Plaza de Mercado y la Escuela de Bellas Artes. Además, se puede rotular las áreas de estacionamiento para que los usuarios conozcan su ubicación exacta.</p>

## CAPÍTULO IV

### CONCLUSIÓN

La construcción de obras de infraestructura, la compra-venta de solares, el desarrollo de comercios y viviendas, entre otros proyectos, presenta la dinámica que se está dando en el Centro Tradicional en estos últimos años. Por una parte, el Gobierno Municipal ha invertido millones de dólares en la rehabilitación de la infraestructura física del Pueblo y en la construcción de edificios, estacionamientos y plazas de recreo. En total, el Gobierno ha gastado en los últimos cinco años o está en proceso de invertir la suma de \$104,254,000.00 en el Centro.

Por otra parte, la empresa privada está haciendo una fuerte inversión en complejos residenciales y centros comerciales y de oficinas. En total, la inversión de los principales proyectos realizados por el sector privado alcanza \$155,173,000.00 en el Centro.

Toda esta inversión está transformando el Centro Tradicional y logrando un desarrollo “hacia adentro” que asigna nuevos usos a las zonas deterioradas, a la vez que conserva el ambiente tradicional e histórico del mismo. En términos generales, el desarrollo urbano, a través de los diferentes objetivos programados y acciones a ser programados, son enunciados a continuación:

- El desarrollo urbano del Casco es compatible y está integrado al desarrollo que se observa a nivel municipal.
- El sector público y privado está colaborando con el crecimiento y el desarrollo urbano.

- La infraestructura se está modernizando para servir a los residentes, visitantes, empleados y estudiantes, tanto actuales como futuros.
- Se está promocionando activamente la revitalización de las áreas degradadas y obsoletas para crear zonas residenciales, comerciales y dotacionales modernas.
- El desarrollo se encamina hacia la mezcla de los usos del suelo, preserva espacios abiertos y proporciona opciones de transporte.

Uno de los cambios más significativos que está ocurriendo en el Casco es precisamente su modificación hacia un vecindario de usos mixtos. El mismo incluye un balance entre las funciones residenciales, comerciales, de entretenimiento y de trabajo. Esta situación se observa en el Centro Tradicional donde se localizan cuatro escuelas (elemental, intermedia y superior), un centro de gobierno, pequeños comercios de diferentes tipos (farmacias, colmados, cafeterías, restaurantes, etc.), oficinas profesionales (médicos, abogados, etc.), un centro médico, centros comerciales, iglesias, lugares de entretenimiento, y viviendas de diferentes niveles sociales. Todos ellos a una distancia caminable de quince minutos o menos.

En fin, los ciudadanos sienten una gran atracción por los lugares limpios y seguros, así como por la calidad de los servicios y el entorno en donde viven. Del mismo modo, los comerciantes y profesionales tienden a elegir establecerse en lugares donde la calidad del mercado son los adecuados. Bajo estas consideraciones, el Municipio de Guaynabo está programando un proceso de mejoras a su Centro Tradicional para superar sus problemas urbanos, sociales y económicos e invirtiendo en su propio desarrollo a fin de llegar a ser reconocida como una ciudad atractiva que garantizará la calidad de vida para sus ciudadanos.