

**GOBIERNO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS**

INFORME DE TRANSICIÓN 2020

PONENCIA

La Administración de Terrenos de Puerto Rico (“Administración”) es una corporación pública creada en virtud de la Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962, según enmendada, con personalidad jurídica propia, que por más de 55 años ha creado y administrado un inventario de propiedades, particularmente predios de terreno, las cuales pone en disposición de entidades públicas y privadas para llevar a cabo el desarrollo de proyectos comerciales, industriales, turísticos, residenciales, agrícolas, gubernamentales, de infraestructura, así como de conservación ambiental e histórica. Esta corporación pública ha sido responsable y promotora de proyectos emblemáticos de transformación y planificación urbana, como el redesarrollo del Frente Portuario del Viejo San Juan o el Nuevo Centro de San Juan en Hato Rey.

La Administración de Terrenos ha viabilizado desarrollos turísticos, tales como la adquisición del Hotel El Conquistador en Fajardo, el desarrollo del campo de golf del Ponce Hilton, el desarrollo del Westin Río Mar en Río Grande, la habilitación del antiguo Hotel Holiday Inn en Isla Verde, hoy Hotel Ritz-Carlton, así como la construcción del Hotel Sheraton en el Viejo San Juan y el Hotel Hyatt Place en Manatí. Actualmente la Administración viabiliza el desarrollo y construcción del Hotel Palacio Provincial en el Viejo San Juan, así como la rehabilitación y construcción del emblemático Hotel Baños de Coamo, entre otros proyectos.

Asimismo, en el inventario de propiedades de la Administración, se han construido proyectos residenciales tales como Estancias de Torrimar en Guaynabo, Ciudad Real en Vega Baja, La Inmaculada en Vega Alta, Riveras del Bucaná I, II y III en Ponce y Portales de Juncos, entre tantos otros. La Administración de Terrenos también ha velado por la conservación ambiental de la Laguna Cartagena en Lajas; la Reserva de la Laguna Tortuguero en Vega Baja, la Reserva Natural de Humacao, al igual que el Bosque Urbano en San Juan y el Monte San Patricio en San Juan. La intervención de la Administración se ha extendido a propiedades de importante valor histórico como el Antiguo Casino de Ponce, la YMCA en Puerta de Tierra que alberga al Comité Olímpico, la restauración del Cuartel Ballajá, el Convento Los Dominicos, la Casa Aboy en Miramar, así como el Antiguo Edificio de Beneficencia. La Administración a su vez, ha trabajado un sin número de proyectos de obra pública, incluyendo carreteras, puentes, avenidas, plantas de tratamiento, tanques de almacenaje, sistemas de bombeo, proyectos de control de inundaciones, escuelas, hospitales, parques, cuarteles de policías, estaciones de bomberos y otros.

La Administración ha servido durante décadas como una herramienta importante de desarrollo económico en Puerto Rico. Esta corporación pública cuenta con amplias facultades para adquirir, reservar y desarrollar terrenos que son destinados a suplir la demanda de los distintos sectores. La Administración comparte la responsabilidad de asegurar el uso responsable, eficiente y planificado


de su inventario de terrenos, mientras que también promueve y viabiliza el desarrollo de proyectos comerciales privados en los mismos.

Al presente, la Administración le ha dado particular importancia a su rol de propiciar proyectos de desarrollo, de mayor o menor tamaño, que se conviertan en actividad económica y creación de empleos para el beneficio de todos los puertorriqueños. Como parte de este proceso, la corporación pública hace uso de las amplias facultades que se le han conferido bajo su ley orgánica para realizar transacciones con sus propiedades, de manera ágil.

Por lo tanto, históricamente la Administración ha promovido el desarrollo de todo tipo de proyectos, ya sean comerciales, industriales, turísticos, agrícolas o de iniciativa comunitaria mediante el arrendamiento de sus propiedades. El arrendamiento de sus propiedades a largo plazo reduce el nivel de inversión que tiene que conseguir un proponente para realizar un proyecto. Este beneficio contribuye con la viabilidad de los diferentes proyectos que se presentan y que, a su vez, permite que la Administración conserve la titularidad de la propiedad, reteniendo su control como un activo, al igual que la corporación pública obtiene una fuente recurrente de ingresos que le permite continuar llevando a cabo sus operaciones de forma exitosa. Por tal razón, la Administración como parte de su política pública, limita las ventas de su inventario de propiedades, a proyectos que requieran la transferencia del título de dominio.

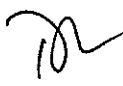
Durante este cuatrienio al presente, la Administración ha buscado aportar activamente a los esfuerzos programáticos de desarrollo económico del país, mediante proyectos en diferentes renglones de la actividad comercial. Los proyectos de mayor relevancia se resumen a continuación:

Desarrollo Hotelero

- 
1. ***Luquillo Hospitality Trust, LLC, Luquillo.*** Contrato de Desarrollo para un proyecto de hotel de 100 habitaciones, casino, restaurante en estructura independiente, áreas comerciales y otras amenidades de apoyo; mediante el arrendamiento a largo plazo de 10 cuerdas de terreno al pie de la PR-3. El proyecto se encuentra en la fase de permisos, para lo que se logró la aprobación de la Consulta de Ubicación 2016-23-JPU-0461 y se espera completar los permisos de construcción a finales de 2020. Una vez satisfechas las condiciones precedentes del Contrato de Desarrollo, se procederá al arrendamiento de la propiedad para la construcción y operación del hotel. El proyecto contempla una inversión privada estimada en \$41.6 millones.
 2. ***Plaza La Marina, Frente Portuario del Viejo San Juan.*** La Administración es dueña de tres parcelas ubicadas en el Paseo Gilberto Concepción de Gracia, en el Frente Portuario del Viejo San Juan. Para estas tres parcelas se evaluó el desarrollo de un proyecto de uso mixto con un componente de hotel. Actualmente, se negocian nuevos términos para establecer un contrato que permita consolidar las tres parcelas como una sola propiedad, para desarrollar en ella un proyecto totalmente hotelero de alrededor de 1,000 habitaciones, casino y estacionamiento en estructura, bajo la reconocida marca Hard Rock Hotel & Casino, mediante el arrendamiento a largo plazo de la propiedad. Este desarrollo ha sido clasificado como un proyecto estratégico del Gobierno de Puerto Rico, y contempla una inversión privada de más de \$250 millones.

3. **Hotel Palacio Provincial, Viejo San Juan.** La Administración mantiene un Contrato de Desarrollo para la rehabilitación de la propiedad histórica de la Excelentísima Diputación Provincial, para su adaptación al uso de hotel *boutique*, mediante el arrendamiento a largo plazo de la propiedad ubicada en la calle San Francisco, esquina calle San José. Actualmente el proyecto se encuentra en construcción, proceso que se ha visto retrasado por el manejo de hallazgos arqueológicos bajo jurisdicción del Instituto de Cultura Puertorriqueña. Se proyecta terminar la construcción para comenzar la operación durante los primeros meses de 2021. El proyecto se realiza mediante la inversión privada de \$11 millones y representa la creación de alrededor de 125 empleos directos e indirectos entre las fases de construcción y operación del hotel.
4. **Hotel Coamo Springs, Coamo.** Tras la evaluación de varias solicitudes de arrendamiento sobre la propiedad del antiguo Hotel Baños de Coamo, la Administración aprobó la propuesta de Coamo Springs Investment LLC. que contempla una inversión de aproximadamente \$8 millones, para transformar la propiedad en un hotel de mayor calidad, orientado al concepto de un espacio de retiro para bienestar mental y corporal ("*wellness*"), atado al recurso natural de las aguas termales por las que se reconoce este lugar. La Administración comenzó la negociación de un Contrato de Desarrollo para la rehabilitación total de las instalaciones existentes, las cuales se vieron severamente afectadas por el Huracán María, y para la nueva operación del hotel, mediante el arrendamiento a largo plazo de la propiedad. No obstante, en el proceso de negociación se recibió la aprobación, por parte de FEMA, de una asignación de aproximadamente \$4 millones para la reparación y mitigación de los daños provocados por el Huracán María. Por lo tanto, la Administración ha comenzado una reevaluación de las alternativas para aprovechar los fondos asignados por FEMA, al tiempo que se promueva el desarrollo del proyecto por parte de la entidad privada, cuyo alcance es mayor al proyecto requerido bajo FEMA y de cuya participación depende la posterior operación del proyecto a largo plazo.

Transformación Urbana

- 
5. **Rehabilitación Antiguo Departamento de Salud en Santurce.** Luego de evaluar varias solicitudes sobre la propiedad, la Administración comenzó las negociaciones para otorgar un Contrato de Desarrollo para la venta y rehabilitación de la estructura conocida como Antiguo Edificio del Departamento de Salud, ubicado en la parada 19 de la avenida Ponce de León, en Santurce. El proyecto contempla la rehabilitación mediante la adaptación del edificio histórico para uso de vivienda y comercio de entretenimiento, además del redesarrollo de la propiedad con nueva edificación para distintos tipos de vivienda, que apoyen la revitalización de este centro urbano, mediante la inversión privada de sobre \$70 millones.
 6. **Edificio Comercial (EliteBco, LLC), Santurce.** Contrato de Desarrollo para un proyecto de oficinas y comercio de aproximadamente 18,000 pies cuadrados, con estacionamiento comercial en estructura, mediante el arrendamiento a largo plazo de una parcela de 4,800 metros cuadrados en la Ave. Fernández Juncos esquina Calle Bolívar. Actualmente, mientras se satisfacen las condiciones Precedentes para el desarrollo del proyecto, el desarrollador también arrienda la propiedad para su uso temporal como estacionamiento. El proyecto se encuentra en las etapas iniciales de diseño y contempla una inversión privada de \$7.5 millones.

7. **Plan de Urbanización Finca Hogar del Niño en Guaynabo.** La Administración elaboró un Plan Maestro para esta propiedad, la cual consta de aproximadamente 80 cuerdas y ubica en el barrio Los Frailes del Municipio de Guaynabo. Esta es una de las propiedades más importantes del inventario de la Administración, debido al valor estratégico que representa en cuanto a la implantación de diversas políticas públicas. El Plan Maestro se elaboró considerando principalmente los objetivos de redesarrollo alrededor de las estaciones del Tren Urbano, creando un modelo de comunidad orientada al tránsito (*"transit oriented developmen"*). La Administración identificó dos propuestas que se acercan razonablemente a los objetivos de su Plan Maestro y determinó que solo consideraría el proyecto por etapas en lugar de la venta total de la propiedad. El Comité de Venta de la Administración se encuentra en el proceso de evaluar aquella propuesta que sea más a fin con la propuesta del Plan Maestro, para así establecer discusiones con los proponentes y auscultar la posibilidad de entrar en un acuerdo.

Desarrollo de Vivienda

8. **Sagrado Corazón Elderly (antes Nature Housing Senior Community), Arecibo.** Contrato de Desarrollo para un proyecto de vivienda para personas de edad avanzada de bajos recursos, mediante la venta de 30 cuerdas de terreno. El proyecto contempla el desarrollo de 120 apartamentos en un edificio de seis niveles y aproximadamente 92,000 pies cuadrados de construcción. El proyecto se encuentra en la etapa de Condiciones Precedentes y contempla una inversión privada de \$3.4 millones.
9. **Stella, Finca Hermanas Fano San Juan.** Negociación de un Contrato de Desarrollo para un proyecto de vivienda, mediante la venta de una parcela urbana de 4.15 cuerdas en la esquina de la avenida Ponce de León y la calle Coll y Toste en Hato Rey. El proyecto contempla el desarrollo de un edificio de 416 unidades de vivienda subsidiada de alquiler. Actualmente la Administración está en el proceso de evaluación de la propuesta para establecer los términos de la potencial transacción. El proyecto contempla una inversión privada de \$126 millones.

Como podemos observar, la corporación pública ha continuado con su función de apoyar y propiciar diferentes iniciativas, tanto en el sector público como en el sector privado. Mediante el arrendamiento o venta de las propiedades que administra, esta corporación pública ha posibilitado una diversidad de proyectos, tanto en las áreas de turismo, desarrollo residencial, comercial e industrial.

En términos operacionales y fiscales, la Administración se ha mantenido como una entidad solvente y autosuficiente económicamente. Desde el 2017 al presente, los ingresos acumulados, devengados por la Administración han aumentado sustancialmente, en comparación con diciembre de 2016. Con los ingresos que genera por arrendamiento, la Administración cubre sus gastos operacionales, aporta a diferentes proyectos gubernamentales y sufraga también parte de su plan de adquisiciones. A pesar de no depender del Fondo General, esta corporación pública ha cumplido con todas las políticas de austeridad y disciplina fiscal aplicables. Al presente, la Administración opera con una estructura administrativa compacta, eficiente y de alto grado profesional.

La Administración se encuentra preparada para seguir llevando a cabo sus contribuciones para el bienestar del pueblo puertorriqueño, así como asumir cualquier encomienda que nos permita continuar promoviendo el desarrollo económico de nuestro país.

* * *

En San Juan, Puerto Rico a 16 de octubre de 2020.



Dalcía Lebrón Nieves
Directora Ejecutiva