

INFORME DE TRANSICIÓN 2016

PONENCIA

La Administración de Terrenos de Puerto Rico (“Administración”) es una corporación pública con personalidad jurídica propia, que por más de 50 años ha creado y manejado un banco o inventario de propiedades, particularmente terrenos, que hace disponible para 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.

Igualmente ha viabilizado desarrollos turísticos como el campo de golf del Ponce Hilton, el Westin Río Mar en Río Grande, la habilitación del antiguo Hotel Holiday Inn en Isla Verde, hoy Hotel Ritz-Carlton, la adquisición del Hotel El Conquistador en Fajardo, así como la construcción del Hotel Sheraton en el Viejo San Juan y el Hotel Hyatt Place en Manatí. En sus terrenos se han construido proyectos residenciales 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. 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. Todo ello se suma a 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 fue establecida y ha servido durante décadas como una herramienta importante de la política urbanística de Puerto Rico, pero igualmente como una valiosa promotora de proyectos que generan actividad y desarrollo económico para la Isla. La entidad tiene amplia 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. En el contexto económico actual, la Administración le ha dado particular énfasis a su rol de propiciar proyectos de desarrollo, de mayor o menor tamaño, que se traduzcan en actividad económica y creación de

empleos. Para ello, la corporación pública hace uso de las amplias facultades que tiene en ley para realizar transacciones con sus propiedades, de manera flexible, ágil y eficaz. Igualmente, continúa realizando adquisiciones de propiedades que hace disponibles para posibilitar nuevos proyectos comerciales o de revitalización urbana.

La Administración promueve pues el desarrollo de proyectos comerciales, industriales, turísticos, agrícolas o de iniciativa comunitaria mediante el arrendamiento de sus propiedades. El esquema de arrendamiento reduce el nivel de inversión que tiene que dedicar el proponente para realizar su proyecto, contribuyendo a la viabilidad del mismo, permite que la Administración conserve la titularidad de la propiedad, reteniendo su control como un activo, al igual que la corporación pública obtiene así una fuente recurrente de ingresos para seguir llevando a cabo su gestión. La entidad limita lo más posible las ventas de sus terrenos, restringiéndola a proyectos que requieran forzosamente la transferencia del título de dominio. En estos casos, el ingreso que se recibe de la venta se reinvierte de ordinario en la adquisición de nuevas propiedades.

Desde el 2013, la labor realizada por la Administración se pueden resumir en los siguientes datos o resultados: un aumento de 20% en el número de contratos de arrendamiento; un incremento de 45% en el ingreso anual por arrendamientos regulares; el porcentaje de ocupación de los espacios comerciales y de oficina en el edificio sede ha pasado de 30% a un 98%; los contratos de arrendamiento o desarrollo suscritos durante este periodo representaran ingresos de \$125MM durante su vigencia; se han otorgado contratos de desarrollo para proyectos que suponen la construcción de 550 nuevas habitaciones de hotel; se han arrendado más 1,270 cuerdas para proyectos agrícolas; se han invertido \$7.6MM en compras estratégicas de propiedades; así como se han hecho transacciones o permutas con otras entidades gubernamentales mediante las cuales se han adquirido propiedades inmuebles por valor de \$13.5MM.

Lo anterior ilustra los esfuerzos realizados por la Administración para promover el aprovechamiento y mejor uso de su inventario de propiedades, como herramienta de desarrollo económico para Puerto Rico. Incluso muchos de estos contratos fueron claves para viabilizar los respectivos proyectos comerciales, agrícolas y de desarrollo a llevarse a cabo en cada propiedad. Asimismo se ha seguido procurando mejorar y ampliar el inventario de inmuebles con que cuenta la corporación pública. En este sentido, durante este periodo de enero de 2013 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, tales como:

TURISMO

- La Administración otorgó en noviembre de 2015 un contrato de desarrollo para un proyecto de hotel de lujo de unas 28 habitaciones en el edificio de Diputación Provincial en el Viejo San Juan, que conllevará una inversión de \$11MM. Este proyecto, a conocerse como Hotel Casa Provincial, se encuentra en la fase de permisos y diseño, debiendo comenzar construcción en el 2017. La hospedería representa un producto hotelero que aprovecha y a la vez resalta los atributos únicos del Viejo San Juan.

- La Administración adquirió también el Hotel Baños de Coamo debido a que la instalación no estaba siendo debidamente aprovechada y utilizada conforme a su potencial turístico. Además, anticipándose importantes desarrollos que se están dando en el área, principalmente en el campo de servicios médicos, se identificó un importante nicho adicional de negocio para la hospedería, con el consecuente impacto en la actividad turística y económica en el sector. El Hotel será objeto de una remodelación general de la instalación y habilitar sus 48 habitaciones aun costo estimado de sobre \$2MM.
- Se otorgó también un contrato de arrendamiento para la construcción de un hotel de unas 100 habitaciones y casino, en un predio de 10 cuerdas en Luquillo, justo frente al área de los quioscos y la entrada al Balneario de ese municipio. El proyecto supone una inversión total de \$33.2MM, incluyendo unos \$16.5MM para la construcción. Asimismo, se estima que el proyecto creará alrededor de 130 empleos directos y 165 indirectos e inducidos en su fase de construcción, así como unos 123 empleos directos y 170 indirectos en su operación.
- La Administración realizó una transacción para el desarrollo turístico del Monte Las Pardas en Guánica. Esta propiedad consiste en un inmueble con un alto valor paisajístico, así como importantes atributos naturales y ambientales, sito en las cercanías del Bosque Seco de Guánica. La Administración gestionó y obtuvo, luego de un proceso riguroso, una consulta de ubicación para un proyecto turístico de 250 habitaciones de hotel, 150 de ellas en formato de villas, en el Monte Las Pardas. El hotel ocuparía unas 40 cuerdas de las 1050 cuerdas que conforman el Monte, de las cuales 600 serán reservadas para conservación ambiental, según los propios términos de la consulta de ubicación aprobada.
- La Administración está por completar las negociaciones para un nuevo hotel de 200 habitaciones en Guayama. El desarrollo consistiría en un hotel Best Western con casino, a un costo estimado de \$50.3MM de inversión total, de los cuales unos \$29.2MM serían en la construcción. Se estima que el proyecto creará 230 empleos directos y 294 indirectos e inducidos en su construcción, así como unos 163 directos y 225 indirectos e inducidos en su operación.
- Asimismo, se ha proseguido con los trámites de desarrollo para un hotel de 120 habitaciones, propuesto mediante el arrendamiento de 10.8 cuerdas de terreno cercanas al poblado de La Esperanza en Vieques. La primera fase de 60 habitaciones contempla una inversión estimada de \$15MM.

DESARROLLO COMERCIAL

- La Administración otorgó un contrato de desarrollo para una clínica de diálisis en una parcela de 4,481.28 metros cuadrados, ubicada en el 1611 de la Ave. Fernández Juncos, esquina Calle Bolivar en Santurce, adquirida al BGF. El proyecto es cercano a las facilidades médicas existentes en el área del Hospital Pavía y viene a abonar a la iniciativa de revitalización de Santurce.

- En el sector de Santurce, está por inaugurarse en los próximos días un proyecto comercial frente al proyecto Ciudadela en la Ave. Ponce de León que se conocerá como El Market, de quioscos o negocios temporeros, para establecimientos de comida y otros, con área de esparcimiento y actividades artísticas. Este proyecto comercial ya ha obtenido, supone una inversión inmediata de sobre \$300,000, así como debe redundar no sólo en reactivar la actividad comercial del sector, sino en el mejoramiento del entorno urbano.
- Recién se ha aprobado por la Junta de Gobierno de la Administración un importante proyecto de usos mixtos, en unas parcelas del Frente Portuario del Viejo San Juan. El mismo incluirá tres torres, para apartamentos, vivienda asistida y hotel, respetivamente, más una amplia área comercial y de estacionamientos. Todo el proyecto supone una inversión de \$100MM para su construcción.

La Administración complementa su rol de propulsor de actividades económica, con la función de igualmente velar y propiciar el mejor aprovechamiento de los terrenos, particularmente el mejoramiento del contexto urbano. Al respecto, la Administración está trabajando conjuntamente con el Centro para Puerto Rico varios proyectos que ayudarían a la expansión de los ofrecimientos e instalaciones de esa entidad, así como que repercuten en la revitalización de la comunidad Santa Rita de Río Piedras. Igualmente la Administración ha adquirido varias propiedades en el área de Santurce, dirigidas a reactivar el sector, con nuevas actividades comerciales y culturales.

En materia ambiental, además, la Administración también ha identificado más de 1,000 cuerdas de su inventario que ha acordado transferir al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, no sólo para garantizar la conservación a perpetuidad de terrenos de importante valor ecológico, sino para insertar también los mismos a iniciativas o planes de manejo del DRNA. Similarmente, en este periodo la Administración realizó un importante proyecto de permutas mediante el cual traspasa a la Autoridad de Tierras terrenos de alto potencial agrícola, a cambio de propiedades de esta última que tienen capacidad de desarrollo comercial, de modo de aprovechar mejor el nivel de peritaje de una y otra entidad. Además, aprovechándose y contribuyendo al crecimiento que ha tenido la agricultura en el pasado reciente, la Administración ha arrendado y hecho disponible prácticamente la totalidad de los terrenos agrícolas que posee, aumentando sustancialmente el uso que se está dando a los mismos.

La corporación pública ha continuado con su función de apoyar y propiciar diferentes iniciativas gubernamentales. Mediante ventas o arrendamientos a precios ajustados se han posibilitado proyectos municipales relacionados a la construcción de facilidades deportivas o recreativas, desarrollo de proyectos de vivienda mediante empresas municipales, mejoras viales y de acceso a urbanizaciones, entre otros. Además, la Administración ha respaldado ampliamente, incluyendo en aspectos administrativos y económicos, las iniciativas y esfuerzos de la Autoridad del Puerto de Ponce, la cual en este periodo logró concertar un acuerdo con el operador de clase mundial Portek, apuesta concreta y contundente al desarrollo definitivo de esa facilidad portuaria. De otra parte, la Administración ha colaborado con múltiples organizaciones sin fines de lucro que realizan una importante función cívica y social, como lo son el

Fideicomiso de Conservación, Casa Aboy, Ballet Concierto, Hogares Crea y Mauro. Para el uso de esa última entidad se adquirió un modesto edificio en la Ave. Ponce de León de Santurce, que no sólo rescató la propiedad del abandono, sino que el inmueble fue renovado y rehabilitado totalmente mediante esfuerzos comunitarios. Igualmente se compraron varios inmuebles que se han integrado y han posibilitado una muy útil expansión del Centro para Puerto Rico en Río Piedras.

En términos operacionales y fiscales, la Administración se ha mantenido como una entidad solvente y autosuficiente económicamente. 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 seguido fiel y cabalmente todas las políticas de austeridad y disciplina fiscal dispuestas en los últimos años. Al presente, la Administración opera con una estructura administrativa compacta, eficiente y de un alto grado profesional. La entidad ha reducido sustancialmente sus números de empleados en los últimos años, dándosele prioridad a contar con los recursos humanos y tecnológicos adecuados para llevar a cabo la gestión técnica y especializada de promover proyectos de desarrollo en su inventario de propiedades.

La Administración, además, realizó un plan comprensivo de mejoras físicas a su edificio sede, en gran parte para permitir y lograr el arrendamiento de sus espacios comerciales, que suman más de la mitad de la estructura. Este Plan incluyó una inversión de \$1MM para restaurar la condición estructural del edificio multipisos de estacionamiento. Asimismo, el edificio sede fue pintado en su totalidad, se colocó un nuevo sistema de impermeabilización en su techo y se sustituyeron sus luminarias exteriores, entre otros trabajos. Este edificio se construyó en el 1998 y prácticamente desde esa fecha no se le habían hecho mejoras significativas de mantenimiento. El plan de mejoras fue crucial para lograr llevar a un 98% la tasa de ocupación de las áreas comerciales y de oficina del edificio, que son arrendadas a terceros.

La corporación pública igualmente ha hecho una importante inversión en equipo y herramientas tecnológicas, incluyendo completar la digitalización del inventario de propiedades. A esto se suma un proyecto de digitalización de todos los archivos y expedientes de las propiedades de la Administración, de modo de optimizar el manejo y uso de la información pertinente de los inmuebles. Asimismo, las diferentes oficinas de la Administración cuentan con el equipo tecnológico idóneo para realizar su función, en aras de logra la mayor eficiencia y efectividad del personal. Todo ello bajo un estricto sentido de austeridad y control fiscal, considerando la situación económica imperante.

La Administración, en la actualidad, se encuentra lista y preparada para seguir realizando su gestión, enfrentar nuevos retos y asumir incluso mayores encomiendas, para contribuir al desarrollo económico y óptimo de Puerto Rico.

* * *

LUIS RIVERO CUBANO
DIRECTOR EJECUTIVO

14 DE OCTUBRE DE 2016