

Pedro L. González Uribe (Secretaría)

From: Mayra Pujols Pellot <Mayra.Pujols@terrenos.pr.gov>
Sent: Monday, November 13, 2023 8:48 AM
To: José Luis Dalmau Santiago (Presidente); Secretaria; mramos@camara.pr.gov; omar.marrero@aafaf.pr.gov; pirulgonzalez@agricultura.pr.gov; manuel.cidre@ddec.pr.gov; francisco.pares@hacienda.pr.gov; w.rodriguez@vivienda.pr.gov; eilvez@dtop.pr.gov; lassus_j@jp.pr.gov
Cc: erica.candelaria@aafaf.pr.gov; aacruz@agricultura.pr.gov; janira.colon@ddec.pr.gov; marideli.hernandez@hacienda.pr.gov; edume@vivienda.pr.gov; ecruz@dtop.pr.gov; presidencia@jp.pr.gov; Dalcia Lebron; Hector E. Rivera Maldonado
Subject: FW: Informe de Logros 2022-2023 - ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS
Attachments: Informe Logros 2022-2023_FINAL.pdf

Buenos días:

Reciban un cordial saludo a nombre de todo el personal que labora en la Administración de Terrenos. Adjunto el Informe Anual para el Año Fiscal 2022-2023 correspondiente al periodo que comprende de julio 2022 a junio 2023. Estamos disponible para aclarar cualquier información adicional que tengan a bien requerir.

Atentamente,

Mayra E. Pujols Pellot

Secretaria Confidencial

Oficina Ejecutiva

Administración de Terrenos

Ave. Chardón 171

Hato Rey, PR 00918

PO Box 363767

San Juan, Puerto Rico 00936-3767

(787) 753-9300, Ext. 284

Fax: (787) 250-7125

mayra.pujols@terrenos.pr.gov



ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS DE PUERTO RICO

INFORME ANUAL AÑO FISCAL 2022-2023

PERÍODO QUE COMPRENDE
DE JULIO 2022 A JUNIO 2023

ADMINISTRACIÓN DE
TERRENOS



ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS DE PUERTO RICO
SAN JUAN, PUERTO RICO

TABLA DE CONTENIDO

I. BASE LEGAL	1
II. MISIÓN	1
III. POLÍTICA PÚBLICA.....	1
IV. METAS Y OBJETIVOS	2
V. DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA DE ADQUISICIÓN, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO, DISPOSICIÓN, ARRENDAMIENTO Y RESERVA DE TERRENOS.....	3
VI. LOGROS Y PROYECTOS MÁS IMPORTANTES DURANTE EL AÑO FISCAL 2022-2023.....	4
VII. INFORME DE INGRESOS Y GASTOS PRELIMINAR, AL 30 DE JUNIO DE 2023.	10
VIII. PROYECTOS PARA AUMENTAR LA EFECTIVIDAD Y AGILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN A TONO CON LA TRANSFORMACIÓN DE NUESTRO GOBIERNO.	10

ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS DE PR SAN JUAN, PUERTO RICO

MEMORIAL EXPLICATIVO

I. BASE LEGAL

La Administración de Terrenos de Puerto Rico (en adelante, “la Administración”) es una corporación pública creada al amparo de la Ley Núm. 13 del 16 de mayo de 1962, según enmendada, conocida como “Ley de la Administración de Terrenos de Puerto Rico”. La Administración se dedica a promover el desarrollo económico, social y urbano de Puerto Rico, mediante la adquisición y desarrollo de terrenos para distintos proyectos de interés público. También colabora con distintas agencias del Gobierno de Puerto Rico que asisten en el desarrollo de sus proyectos y para implantar de forma efectiva sus políticas públicas y planes de trabajo. De esta manera, la Administración es un instrumento de gran valor, ya que viabiliza, gestiona y promueve el desarrollo económico, social y urbano de Puerto Rico.

Dentro de los objetivos estratégicos de la Administración, se encuentra una estrecha relación de trabajo con las agencias bajo el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, mediante mecanismos que permitan suplir la demanda de terrenos a mediano y largo plazo para distintos usos. Además, asume un papel proactivo en proponer a la empresa privada el desarrollo de determinados proyectos de interés público que resulten viables y atractivos, utilizando el inventario de terrenos de la Administración o mediante nuevas adquisiciones de terreno.

II. MISIÓN

La tierra es un recurso extremadamente escaso y crítico para el desarrollo socio-económico de Puerto Rico, por lo que debe utilizarse de manera eficiente. La Administración responde a esta problemática presentándose como instrumento para asegurar la disponibilidad de terrenos para atender las necesidades de desarrollo del gobierno y del sector privado, propiciando un desarrollo denso y compacto de las áreas urbanas, y una óptima utilización de los suelos.

La Administración tiene la misión de adquirir, conservar y desarrollar terrenos, de forma eficiente y planificada, para encauzar proyectos de desarrollo urbano, económico, social y de conservación, que contribuyan al bienestar y a la calidad de vida de todos los habitantes de Puerto Rico.

III. POLÍTICA PÚBLICA

La Administración mediante la adquisición y desarrollo de terrenos, colabora en la realización de proyectos que promueven el desarrollo económico y social de Puerto Rico, en particular proyectos de viviendas, turísticos y de renovación de los centros urbanos, industriales y de servicio público.

Además, garantiza por medio de la creación de reservas, la disponibilidad de terrenos para su futuro desarrollo y conservación. También vela porque se utilice la tierra de acuerdo con las políticas públicas establecidas sobre el uso y desarrollo compacto del suelo.

Para implantar esta política, a la vez que se mantiene y mejora su estabilidad financiera, la Administración propone:

- Reactivar el programa de adquisición de terrenos para aumentar el inventario de propiedades y las reservas de terrenos del Gobierno de Puerto Rico.
- Limitar las ventas de terrenos y sólo utilizar la venta, principalmente, para el desarrollo de proyectos de vivienda.
- Favorecer el desarrollo de proyectos comerciales, industriales y turísticos, mediante el arrendamiento de terrenos.
- Garantizar el aprovechamiento máximo y el uso responsable, eficiente y compacto de los terrenos.

IV. METAS Y OBJETIVOS

Las metas estratégicas principales del plan de trabajo de la Administración de Terrenos durante este periodo fueron: el desarrollo económico y turístico, la reconstrucción de los centros urbanos y el desarrollo de viviendas. Dentro de estas metas, cónsonas con promover el desarrollo económico de Puerto Rico, iniciamos esfuerzos para lograr los siguientes objetivos:

- Adquirir, vender, conservar, arrendar o desarrollar los terrenos necesarios para encauzar en ellos todo tipo de proyecto de desarrollo urbano, económico y social, tales como proyectos de vivienda, comercios, industrias, servicios públicos y de conservación del ambiente natural.
- Garantizar por medio de la creación de reservas, la disponibilidad de terrenos para su futuro desarrollo o conservación.
- Vela que se utilice la tierra de acuerdo con las políticas públicas establecidas sobre el uso y desarrollo compacto del suelo.
- Fomentar el establecimiento de proyectos industriales, comerciales o turísticos en terrenos propiedad de la Administración en distintas regiones de Puerto Rico.
- Promover en conjunto con el Departamento de la Vivienda y otras entidades gubernamentales, el desarrollo de viviendas en propiedades que forman parte del inventario de terrenos de la Administración.

- Promover “proyectos urbanos ejemplares” como la rehabilitación de los centros urbanos, proyectos de vivienda en las ciudades y el fortalecimiento de las urbanizaciones.

V. DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA DE ADQUISICIÓN, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO, DISPOSICIÓN, ARRENDAMIENTO Y RESERVA DE TERRENOS.

Dentro de las actividades principales de la Administración, está la adquisición de terrenos, desarrollados o sin desarrollar, para diferentes usos o fines públicos. Estos terrenos pueden ser arrendados o vendidos a agencias e instrumentalidades del gobierno estatal, municipios o a entidades privadas para proyectos y usos cónsonos con los objetivos y políticas públicas que persigue la Administración, conforme a la reglamentación vigente.

La Administración colabora con distintas agencias en los procesos de adquisición de terrenos, y también pone a disposición de las agencias o del sector privado, terrenos, a través de la venta o arrendamiento de los mismos. Una vez los terrenos son arrendados o vendidos, cada proyecto está a cargo de la entidad privada o agencia que los desarrollará.

A. Adquisición de Terrenos:

En Puerto Rico el suelo es un recurso muy valioso y escaso debido a nuestra condición de isla. Debido a las presiones de desarrollo y al aumento constante en el valor de los terrenos, cada vez hay menos tierras disponibles adecuadas para el desarrollo de viviendas, facilidades comerciales, instalaciones industriales, edificios e instituciones gubernamentales y otros proyectos necesarios para el bienestar económico y social del país. Al considerar lo anterior, la Administración da prioridad a evaluar la adquisición de terrenos en:

- Áreas de expansión de las ciudades y otras, sujetas a presiones de desarrollo.
- Propiedades en las cercanías de importantes obras de infraestructura.
- Estructuras, solares y edificaciones en los centros urbanos.
- Zonas de importancia ecológica y escénica.
- Estructuras de valor cultural o histórico.
- Propiedades colindantes a las de la Administración cuya agrupación permita aumentar la capacidad de desarrollo de los usos que correspondan.

B. Arrendamientos Estratégicos a Largo plazo:

La Administración propone continuar con la política de reducir la disposición de terrenos mediante venta, y a su vez promover la política de arrendamiento a largo plazo. Esto redundará en ingresos recurrentes para la Administración, mientras se retiene la titularidad de los terrenos y propiedades. Por tal razón, se le dará énfasis al desarrollo de proyectos comerciales, industriales y turísticos mediante arrendamientos a largo plazo y se limitará las ventas, a terrenos destinados a proyectos de vivienda.

El desarrollo de varios proyectos estratégicos mediante arrendamientos garantizará ingresos recurrentes para sufragar las operaciones de la Administración, mientras que los fondos de las ventas se destinarán para mantener los terrenos existentes y ampliar el inventario de terrenos mediante adquisición.

C. Aprovechamiento Máximo y Uso Adecuado de los Terrenos:

La Administración garantizará el máximo aprovechamiento de los terrenos y el uso de los mismos, en armonía con las políticas de desarrollo de viviendas, renovación de los centros urbanos y consolidación de las ciudades, preservación de suelos agrícolas y protección del ambiente natural, mediante el establecimiento de parámetros de diseño y requisitos de densidad, entre otros.

Como parte del esfuerzo de revitalización urbana, la Administración también maneja el proceso adquisición de estorbos públicos en ciertas áreas del municipio de San Juan, conforme a las facultades otorgadas mediante la Ley Núm. 96-2017, según enmendada, Ley para el Manejo de Estorbos Públicos y la Reconstrucción Urbana de Santurce y Río Piedras. Conforme a esta Ley, la Administración tiene la facultad de llevar a cabo el proceso para declarar como estorbo público aquellas propiedades inmuebles en estado de deterioro y abandono en áreas de Santurce y Río Piedras, que una persona o entidad capacitada para rehabilitarla solicite adquirir. En los casos en que se declare una propiedad como estorbo público, la Administración puede adquirir dichas propiedades mediante expropiación forzosa a favor de la entidad que solicitó la adquisición. De esta manera, la Administración viabiliza que la entidad adquirente, que es responsable de todos los costos del proceso, elimine la condición de estorbo público y ponga en uso la propiedad, de forma que se mejore la calidad urbana del sector.

VI. LOGROS Y PROYECTOS MÁS IMPORTANTES DURANTE EL AÑO FISCAL 2022-2023

A continuación, se presentan los principales proyectos en los que estuvo trabajando la Administración durante el pasado año fiscal para alcanzar las metas estratégicas trazadas conforme a su misión. El desarrollo de estos proyectos se viabiliza mayormente mediante el modelo de “alianzas público – privada” y transacciones con otras agencias gubernamentales. Bajo este modelo, la Administración planifica el uso y los parámetros de desarrollo de sus propiedades y las hace disponibles al sector privado u otras agencias gubernamentales para el desarrollo de los proyectos, conforme a las guías de diseño establecidas por la Administración.

A. Proyectos de Transformación Urbana y de Desarrollo Económico.

Durante el pasado año fiscal, la Administración de Terrenos continuó su esfuerzo para promover el desarrollo de proyectos estratégicos de transformación urbana que incluyen principalmente la revitalización de centros urbanos y la elaboración e implantación de planes

maestros para el desarrollo planificado y ordenado de sus principales propiedades estratégicas. Entre los principales proyectos de transformación urbana se destacan los siguientes:

- **Desarrollo de Uso Mixto, Parcela Plaza 23, Santurce:** Actualmente se arrienda esta propiedad, ubicada entre las avenidas Ponce de León y Fernández Juncos y las calles Augusto Rodríguez y Del Parque, para la operación del parque de *food trucks* Lote 23 y de estacionamiento. Al tiempo que se mantienen estos usos interinos para activar la zona, se otorgó un contrato de desarrollo para un proyecto de uso mixto de considerable densidad, mediante el arrendamiento a largo plazo de la propiedad. El proyecto incluye edificios de hotel, de vivienda multifamiliar de alquiler de mercado, de vivienda multifamiliar de alquiler subsidiado y de estacionamiento y comercio, además de espacios semipúblicos entre las edificaciones. El proyecto contempla una inversión estimada de \$175MM. El desarrollador está en el proceso de satisfacer las condiciones precedentes al arrendamiento, que incluyen completar el diseño y documentos de construcción del proyecto, obtener los permisos de construcción y completar el financiamiento para el desarrollo.
- **Desarrollo de Vivienda de Alquiler, Parcela BGF, Santurce:** La Administración evaluó varias propuestas de entidades privadas para el desarrollo de proyectos urbanos en esta propiedad de 1.14 cuerdas, ubicada en la esquina de la avenida Fernández Juncos y la calle Bolívar. Luego de dicho proceso de evaluación, se ha determinado promover el desarrollo de un proyecto de vivienda multifamiliar de alquiler y usos comerciales en primera planta, mediante el arrendamiento de la propiedad. La Administración se encuentra en el proceso de discutir los términos para otorgar un contrato de desarrollo para el proyecto para el eventual arrendamiento a largo plazo de la propiedad.
- **Plan de Urbanización de la Finca Multeado Estrella, Ponce:** Esta propiedad ubicada en el Barrio Playa de Ponce, cuenta con una cabida de sobre 150 cuerdas y con un Plan de Urbanización que se ha ido actualizando a través de los años. Este Plan contempla el desarrollo de un nuevo vecindario que podría alcanzar 2,000 unidades de vivienda y que, al combinarse con áreas de comercios, oficinas, espacios públicos y dotaciones cívicas, constituirá un nuevo distrito urbano para la ciudad de Ponce. Mediante dicho Plan y el desarrollo de la infraestructura primaria por parte de la Administración, se han desarrollado importantes proyectos institucionales, como el Centro Judicial de Ponce, el Fondo del Seguro del Estado, la Clínica del Hospital Damas y el Complejo Ferial de Ponce. Como parte del esfuerzo continuo para promover el desarrollo de proyectos conforme al Plan, actualmente estamos en proceso de otorgar un contrato de desarrollo para un hotel mediante el arrendamiento a largo plazo de una parcela de aledaña al Complejo Ferial.
- **Plan de Urbanización de la Finca Hogar del Niño, Guaynabo:** La Administración elaboró un Plan de Urbanización para esta propiedad de alrededor de 80 cuerdas, en función de los objetivos de redesarrollo alrededor de la cercana estación del Tren Urbano Martínez Nadal. El desarrollo se concibió como un modelo de “comunidad orientada al tránsito”, que persigue la creación de comunidades vibrantes, habitables y sustentables, a través de desarrollos compactos de usos mixtos, caminables, orientados al peatón y emplazados alrededor de sistemas de transporte colectivo de alta calidad. Este Plan contempló el

potencial de desarrollo de 1,750 a 2,250 unidades de vivienda y entre 80,000 a 150,000 pies cuadrados de uso comercial y de oficinas, así como alrededor de 10 cuerdas destinadas a usos vecinales, dotacionales y de espacios públicos. El desarrollo también procura atender problemas de inundabilidad y de tránsito, existentes en el sector. Durante el período de este informe se encaminó un proceso de actualización del Plan para atemperarlo a las realidades actuales de mercado y del contexto físico del sector, que atiendan preocupaciones manifestadas por las comunidades circundantes. De esta manera se pretende lograr la adopción oficial del Plan a través del correspondiente proceso de permisos conforme a la reglamentación vigente, para luego proceder con una primera fase de urbanización y la implantación de los proyectos de usos mixtos propuestos en el Plan.

B. Proyectos de Desarrollo de Vivienda.

La Administración continúa promoviendo la adquisición de propiedades aptas para la construcción de proyectos de vivienda y el desarrollo de este tipo de proyectos en propiedades de su inventario, entre los que se destacan los siguientes:

- **Sagrado Corazón Eldery, Finca Nolla, Arecibo:** La Administración otorgó un contrato de desarrollo para este proyecto de interés social, de 120 unidades de vivienda multifamiliar para personas de edad avanzada de bajos ingresos, en una propiedad de 2.92 cuerdas, ubicada en el barrio Pueblo de Arecibo. Al desarrollador haber satisfecho las condiciones precedentes establecidas en el contrato de desarrollo, se otorgó la venta de la propiedad y comenzó la construcción del proyecto a finales de 2022.
- **Vivienda Cristo Pobre, Finca Núm. 7305-001533, Ponce:** Se aprobó la venta de la finca de 1.57 cuerdas, ubicada en barrio Primero de Ponce, al Centro Deambulantes Cristo Pobre Inc, para el desarrollo de tres (3) proyectos de vivienda de interés social. Estos proyectos proveerán un total de cuarenta y seis (46) unidades de vivienda permanente, en edificios multipisos, para atender a diversas poblaciones de personas sin hogar o en riesgo de quedar sin hogar. El desarrollo se viabiliza mediante una inversión de \$7.44MM de fondos CDBG-DR. La entidad sin fines de lucro, desarrolladora del proyecto, está en el proceso de completar los documentos de construcción y permisos, bajo la dirección del Departamento de la Vivienda, para poder iniciar la construcción del proyecto.

C. Proyectos de Desarrollo Industrial.

La Administración continúa promoviendo la adquisición de propiedades aptas para la construcción de proyectos industriales y el desarrollo de este tipo de proyectos en propiedades de su inventario, entre los que se destacan los siguientes:

- **YFN Yabucoa Solar, Yabucoa:** Se mantuvo el contrato de desarrollo y de arrendamiento para un proyecto de energía solar de 32 megavatios, sobre la propiedad que cuenta con una cabida de sobre 237 cuerdas. El proyecto incluye la conservación de unas 82 cuerdas identificadas como humedales y la reserva de 18 cuerdas para mejoras viales contempladas en el plan de la Autoridad de Carreteras. El desarrollador ha continuado su progreso en el

proceso de permisos y ha logrado la aprobación de un nuevo *Power Purchase and Operating Agreement* para el proyecto. Actualmente se revisan los términos del arrendamiento para atemperarlo a las nuevas condiciones económicas del proyecto.

- **Industrial Investment LLC, Finca Núm. 7019-0000189, Bayamón:** La Administración aprobó la venta de una porción de _ esta propiedad ubicada frente a la PR-6, en el barrio Juan Sánchez del municipio de Bayamón, a Industrial Investment, LLC. Esta entidad es propietaria de terrenos colindantes, donde ha desarrollado un proyecto industrial de una planta dosificadora de asfalto. La propiedad a ser vendida será agrupada a la propiedad de Industrial Investment, para establecer una servidumbre de infraestructura de energía eléctrica que viabilizará la operación industrial. Se están tramitando los permisos requeridos para la transacción de compraventa.
- **Planta de Manufactura de Goya, Finca Núm. 7460-000232 Bayamón:** Se aprobó la venta de una porción de 1.38 cuerdas de esta propiedad colindante a las instalaciones de Goya, ubicadas en la carretera PR-5 del municipio de Bayamón. A través de la agrupación de esta propiedad con la de Goya, se viabiliza el desarrollo de un edificio industrial de aproximadamente 60,000 pies cuadrados que albergará una nueva planta para la producción de Adobo Goya y otras especias, mediante una inversión privada estimada en \$15MM. Actualmente se trabaja en los permisos necesarios para otorgar la transacción de compraventa.
- **Expansión de International Equipment Logistics, Finca Núm. 7460-000232 Bayamón:** Se aprobó la venta de una porción de 1.86 cuerdas de esta propiedad en la carretera PR-5 del municipio de Bayamón, a International Equipment Logistics Inc. Esta empresa ofrece servicios de limpieza especializada de “isotankers” que utilizan diversas industrias de manufactura, farmacéutica y petroquímicos, para el acarreo de productos líquidos. Operan el único lavadero de materiales químicos y tóxicos de estos tipos de tanques en el Caribe, que sirve a más de 200 clientes locales y de otros países de la región. Esta transacción aprobada viabiliza duplicar la capacidad esta operación que es indispensable para importantes empresas industriales, por lo que representa un componente fundamental de desarrollo económico para Puerto Rico. Actualmente se trabaja en los permisos necesarios para otorgar la transacción de compraventa.
- **Renovación del Arrendamiento del Terminal 2 del Cataño Fuel Storage, Guaynabo:** La Administración es dueña de una de los principales centros de almacenaje y distribución de combustible de la isla, en el que operan varios terminales manejados por diversas compañías gasolineras como PUMA, Best y Total, mediante el arrendamiento de las propiedades. La Administración comenzó la negociación de un nuevo contrato de arrendamiento con Puerto Rico Energy LLC (PUMA), mediante el cual se logra continuar el uso activo del terminal.

D. Proyectos de Desarrollo Turístico.

Además de mantener actualmente el arrendamiento a largo plazo de varias de sus propiedades para la operación de hoteles, la Administración continúa promoviendo la adquisición de propiedades aptas para la construcción de proyectos turísticos y el desarrollo de este tipo de proyectos en propiedades de su inventario, entre los que se destacan los siguientes:

- **Hard Rock Hotel, Parcela M3, Barrio Capitolio Sur, Frente Portuario del Viejo San Juan:** Se extendió el contrato de desarrollo para viabilizar un proyecto de hotel bajo la marca Hard Rock, mediante el eventual arrendamiento a largo plazo de los terrenos ubicados al sur del edificio del Departamento de Hacienda, en San Juan, que cuentan con una cabida de 4.36 cdas. El proyecto contempla alrededor de 1,000 habitaciones; casino, espacios comerciales y de entretenimiento, así como estacionamientos en estructura, entre otras amenidades, en una edificación de alrededor de 1,400,000 pc. Este desarrollo conlleva una inversión privada de sobre \$600 MM. El proyecto está en proceso de permisos, a través del cual el desarrollador está atemperando su diseño a las recomendaciones de las agencias, incluido el Instituto de Cultura.
- **Hotel Hyatt Place, Finca Multeado Estrella, Ponce:** Se aprobó el otorgamiento de un contrato de desarrollo para un hotel urbano de alrededor de 168 habitaciones, mediante el eventual arrendamiento de una parcela de 3.5 cuerdas en la Finca Multeado Estrella, adyacente al Centro de Convenciones de Ponce. Con este proyecto se espera, además, promover la implantación del Plan de Urbanización de la Finca, que contempla el desarrollo de un nuevo barrio de usos mixtos de alta calidad urbana. Este proyecto está siendo evaluado actualmente bajo el Programa de *Portfolio For Growth* de fondos CDBG, que maneja el Departamento de la Vivienda, como parte del proceso de financiamiento.
- **Luquillo Hospitality, Finca Monserrate, Luquillo:** Se continuó la construcción del hotel de 104 habitaciones, casino y amenidades relacionadas, bajo la franquicia de *Fairfield by Marriott*, mediante el arrendamiento a largo plazo de la propiedad de 10.88 cuerdas de la Administración, ubicada frente a la carretera PR-3, en el barrio Mata de Plátano del municipio de Luquillo. El hotel completó su construcción y comenzó a operar en octubre de 2023.
- **Desarrollo y Rehabilitación del Hotel Baños de Coamo:** Este proyecto consiste en la rehabilitación y modernización de las edificaciones existentes del antiguo parador, para convertirlo en un hotel de mayor calidad orientado al concepto de “bienestar” (“*wellness*”), asociado a las propiedades de las aguas termales del lugar. El proyecto se divide en dos fases. La primera fase es una de reparación de los edificios existentes, mediante una inversión pública de \$3.7MM de fondos de FEMA. Mientras que, la segunda, consiste en mejoras adicionales de terminaciones y equipamiento para elevar la calidad de la propiedad, mediante la inversión privada estimada en \$7MM. La segunda fase está a cargo del desarrollador privado que habrá de arrendar la propiedad una vez culmine la primera fase, para completar la obra y operar el hotel. Durante el período de este informe, se logró comenzar la construcción de la primera fase, que debe culminar a finales de 2024. Mientras

que el desarrollador encaminó el proceso de permisos y financiamiento para la construcción de la segunda fase del proyecto.

E. Proyectos de Conservación Histórica.

La Administración ha sido instrumental en la rehabilitación y conservación de importantes propiedades de valor histórico, como el Antiguo Casino de Ponce y, en San Juan, la Casa Aboy, la Casa Olímpica de PR, el Antiguo Asilo de Beneficencia, y la Antigua Diputación Provincial, algunas de las cuales forman aún parte del inventario de la Administración. Además, se continúa promoviendo el desarrollo de proyectos, mediante la adaptación de uso de propiedades de valor histórico. Entre las iniciativas relacionadas a la conservación histórica, se destacan las siguientes:

- **Antigua Cárcel de Menores de Miramar, San Juan:** Se otorgó una subasta y se contrataron ciertas mejoras a la propiedad de potencial valor histórico, mediante la inversión de fondos propios ya presupuestados, ascendentes a \$511,052.00. Esto incluye limpieza, cerramiento y pintura del edificio principal; demolición de la estructura de talleres existente, limpieza de las áreas exteriores y mejoras a las verjas de la propiedad, como estrategia para promover el redesarrollo de la propiedad y la rehabilitación del edificio histórico. Actualmente ya han comenzado los trabajos contratados, que deben completarse en febrero de 2024. Concurrente con la realización de estas mejoras, la Administración continúa la evaluación de alternativas para la rehabilitación de la edificación, mediante su adaptación a nuevos usos.
- **Antiguo Asilo de Beneficencia, Viejo San Juan:** Se encaminó un proyecto de mejoras esta propiedad de valor histórico, que alberga la Sede del Instituto de Cultura, mediante una inversión pública de \$4.9MM de fondos asignados por FEMA para la reparación de daños provocados por los huracanes Irma y María. Ya se completaron los documentos de construcción y se está completando el proceso de contratación de la obra.

F. Proyectos de Conservación de Recursos Naturales y Ambientales.

La Administración cuenta con miles de cuerdas de terreno de valor ecológico, cuya conservación se promueve a través de acuerdos con entidades públicas y privadas que comparten el objetivo de protección de los recursos naturales y ambientales. La gestión de la Administración, ha permitido la creación y la protección a perpetuidad de importantes reservas naturales y bosques a través de la isla, como las reservas de Humacao, Lajas, Cabo Rojo, Laguna Tortuguero y Bayamón, así como los bosques estatales de Guayama, de San Patricio y de San Juan. La Administración también fue precursora del Parque de las Cavernas del Río Camuy, que fue un proyecto originalmente desarrollado y operado por esta corporación pública y posteriormente transferido a la Compañía de Parques Nacionales de PR. Entre las iniciativas relacionadas al esfuerzo de protección ambiental, se destaca la siguiente:

- **Protección de la Finca Las Pardas, Guánica:** La Administración es dueña de 1,050 cuerdas de terreno, que constituyen la mayor parte del Monte Las Pardas, ubicado en el Barrio Montalva del

municipio de Guánica. Esta propiedad, ubicada entre los dos segmentos que conforman la Reserva Natural Bosque Estatal de Guánica, ha sido identificada por las agencias de protección ambiental, como el DRNA y el USFWS, como “hábitat esencial crítico” de gran cantidad de especies de flora y fauna, incluidas especies en peligro de extinción. No obstante, durante las pasadas décadas, esta propiedad ha sido objeto de una continua presión de desarrollo mediante propuestas que atentan contra la conservación de sus importantes recursos ecológicos. Con miras a garantizar la protección de estos importantes recursos a perpetuidad, la Administración ha encaminado discusiones con el DRNA y el Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico, a través de las cuales ha concluido que la mejor alternativa es lograr una transacción con el fideicomiso. Ya se ha arrendado la propiedad al Fideicomiso, mientras se discuten los términos para la venta de la propiedad a dicha entidad.

G. Proyectos de Desarrollo Agrícola.

La Administración mantiene el arrendamiento de miles de cuerdas de terreno para uso agrícola, a través de toda la isla, que incluyen importantes extensiones en las reservas agrícolas de los valles de Maunabo, Yabucoa. Durante este año fiscal se han atendido solicitudes de renovaciones de arrendamiento y varias solicitudes para nuevos arrendamientos, para los que la Administración evalúa y establece términos asequibles para los agricultores, con la intención de promover el uso activo de las propiedades aptas para el desarrollo agrícola.

VII. INFORME DE INGRESOS Y GASTOS PRELIMINAR, AL 30 DE JUNIO DE 2023.

La Administración de Terrenos no recibe asignaciones presupuestarias del Fondo General de Puerto Rico. Tampoco ha recibido fondos federales o ha emitido bonos para subvencionar las operaciones del año fiscal 2022-2023. En cambio, la Administración opera con los ingresos propios que genera, en su mayor parte de los contratos de arrendamiento de sus propiedades. La Administración cuenta con una salud financiera estable que le ha permitido continuar implantando la política pública por la cual fue creada mediante su Ley Orgánica, a pesar de la crisis fiscal por la que atraviesa el País. Por lo tanto, las actividades que realiza la Administración en nada afectan el Presupuesto General de Puerto Rico o los litigios que mantiene el gobierno con sus acreedores en el Tribunal Federal de Quiebras bajo las disposiciones de la Ley PROMESA. Debemos destacar que la Administración ha operado históricamente con superávits en sus estados financieros.

Para el año fiscal 2022-2023 la Administración tuvo ingresos ascendentes a \$19,743,743.57, provenientes de los arrendamientos de las propiedades. Por otro lado, los gastos ascendieron a \$8,983,701.22, que incluyen los gastos de nómina y costos relacionados, además de los gastos operacionales.

VIII. PROYECTOS PARA AUMENTAR LA EFECTIVIDAD Y AGILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN A TONO CON LA TRANSFORMACIÓN DE NUESTRO GOBIERNO.

La Administración mantiene un continuo esfuerzo por desarrollar e implantar iniciativas para mantener y aumentar su efectividad, entre las que se destacan las siguientes:

- **Sistema de Información Geográfica:** Se ha continuado desarrollando el Sistema de Información Geográfica con nuevos niveles de información sobre las características físicas, sociales y económicas y de los usos del terreno en Puerto Rico, mediante la adquisición de bases de datos, programas de computadora, equipos y adiestramiento del personal de la Oficina de Desarrollo y Administración de Propiedades.
- **Modernización de Procesos:** Se ha continuado con la planificación e implantación de estrategias para la modernización y digitalización de los procesos internos de la Administración, que incluyen los procesos de mensura, inspección y valoración de propiedades, así como las solicitudes de venta y de arrendamiento de propiedades de la Administración. Para esto, se continúa promoviendo la adquisición de equipos y programas de computadora para cada uno de estos componentes de la agencia, así como el continuo adiestramiento del personal asociado a estas funciones.
- **Reclutamiento de Personal Cualificado:** La Administración es una organización compacta y altamente profesionalizada, que ha sido capaz de operar históricamente con fondos propios sin necesitar subvenciones del Fondo General del Gobierno para cubrir sus gastos operacionales, incluidos los gastos por concepto de nómina. Actualmente existe un gran número de puestos vacantes que deben ocuparse con personal cualificado para poder aumentar la productividad en los procesos de la agencia. La Administración ha mantenido convocatorias abiertas para el reclutamiento de estos puestos y ha realizado todas las transacciones de personal a su alcance para atender la necesidad de servicio. No obstante, a pesar de contar con los fondos necesarios para tales reclutamientos, se ha dificultado atraer candidatos profesionales para satisfacer esta necesidad.

IX. PLAN DE TRABAJO: AGENDA 2023-2024.

Según se demuestra a través de los proyectos presentados, la Administración representa un importante instrumento de apoyo para el Gobierno de Puerto Rico, en el esfuerzo de promover un país de avanzada, basado en una planificación moderna y adecuada de sus entornos urbanos y de su infraestructura de avanzada, así como en la protección de sus recursos de valor ambiental, natural, histórico y agrícola.

Siguiendo esta línea, las metas estratégicas principales del Plan de Trabajo de la Administración de Terrenos para los próximos años continuarán enfocadas en el desarrollo económico sostenible, a través de la adquisición y el arrendamiento o la venta de propiedades para la implantación de proyectos de desarrollo urbano ordenado y de conservación de recursos naturales, ambientales e históricos. Para lograr estas metas iniciamos esfuerzos para lograr los siguientes objetivos:

- Promover la revitalización de centros urbanos mediante el desarrollo de proyectos compatibles con los usos y parámetros de edificación adecuados.

- Fomentar el establecimiento de proyectos industriales y comerciales en terrenos propiedad de la Administración en distintas regiones de Puerto Rico.
- Promover, en conjunto con el Departamento de la Vivienda y otras entidades gubernamentales, el desarrollo de viviendas en propiedades que forman parte del inventario de terrenos de la Administración.
- Promover, en conjunto con la Compañía de Turismo y otras entidades gubernamentales, el desarrollo de proyectos hoteleros en propiedades que forman parte del inventario de terrenos de la Administración.
- Promover la conservación de aquellas propiedades de valor natural, ambiental, o histórico que formen parte del inventario de la Administración.
- Promover el uso agrícola activo y productivo de aquellas propiedades de la Administración con capacidad para tal uso.
- Promover la adquisición de propiedades que permitan implantar las metas estratégicas de la Administración y aumentar su inventario de terrenos.