

ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS DE PUERTO RICO

# INFORME DE TRANSICIÓN 2024



ADMINISTRACION DE TERRENOS  
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

15 DE OCTUBRE DE 2024

**TABLA DE CONTENIDO**

<b>I.</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>BASE LEGAL</b>	<b>2</b>
<b>III.</b>	<b>MISIÓN</b>	<b>2</b>
<b>IV.</b>	<b>VISIÓN</b>	<b>3</b>
<b>V.</b>	<b>ESTRUCTURA Y ORGANIGRAMA ORGANIZACIONAL</b>	<b>4</b>
<b>VI.</b>	<b>ESTRUCTURA PROGRAMÁTICA</b>	<b>6</b>
<b>VII.</b>	<b>PROYECTOS:</b>	<b>8</b>
	• <b>Oficina de Desarrollo y Administración de Propiedades</b>	<b>8</b>
	• <b>Oficina de Servicios Legales</b>	<b>23</b>
	• <b>Oficina de Ingeniería</b>	<b>25</b>
	• <b>Oficina de Presupuesto y Finanzas</b>	<b>29</b>
	• <b>Oficina de Recursos Humanos y Relaciones Laborales</b>	<b>29</b>
	• <b>Oficina de Servicios Generales</b>	<b>34</b>
	• <b>Centro de Sistemas de Información</b>	<b>35</b>
	• <b>Proyectos Recuperación de Desastres</b>	<b>36</b>
<b>VIII.</b>	<b>CONCLUSIÓN</b>	<b>38</b>

## INFORME DE TRANSICIÓN 2024

### ESTATUS Y PLANES DE LA ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS Y SUS UNIDADES ADMINISTRATIVAS

#### I. INTRODUCCIÓN

La Administración de Terrenos de Puerto Rico ("Administración") es una corporación pública con personalidad jurídica propia creada mediante la Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962, según enmendada. La Administración tiene como objetivo el garantizar la disponibilidad de terrenos para su mejor y óptimo desarrollo. Esto lo logra mediante la creación y tenencia de un inventario de propiedades, que sirve a modo de reserva o banco de terrenos. La corporación pública adquiere y mantiene un inventario de propiedades, las cuales desarrolla de forma eficiente y planificada, de acuerdo con las políticas públicas o reglamentos establecidos sobre el adecuado uso del suelo. Estos terrenos se utilizan y están disponibles para viabilizar proyectos variados de desarrollo urbano, económico, social o planes de conservación que contribuyan al desarrollo económico y bienestar del país.

La Administración fue establecida y ha servido durante décadas como una herramienta importante de la política urbanística de Puerto Rico, al igual que como una valiosa promotora de proyectos que generan actividad y desarrollo económico en la Isla. La entidad tiene amplias facultades para adquirir, reservar y desarrollar terrenos que son destinados a suplir la demanda de los sectores agrícola, industrial, comercial, turístico y de viviendas, así como para proyectos públicos o de infraestructura. Igualmente, tiene la responsabilidad dual de promover el mejor aprovechamiento del potencial de desarrollo y económico de sus propiedades, considerando en todo momento el uso responsable, eficiente y planificado de su inventario de terrenos.

En términos operacionales y fiscales, la Administración es una entidad que se sustenta exclusivamente de los ingresos que genera, por lo que no depende de asignaciones del Fondo General. La corporación pública logra y obtiene sus ingresos del arrendamiento y venta de los inmuebles que forman parte de su inventario de propiedades. Estos inmuebles son utilizados para proyectos de diversa índole, incluyendo comerciales, industriales, turísticos, agrícolas, vivienda, obra pública, infraestructura, así como para conservación histórica o ambiental, entre otros usos. Históricamente, la Administración ha utilizado los ingresos que genera de la venta sus propiedades, sólo para comprar u adquirir otros inmuebles, y de esta manera mantener un banco estratégico de terrenos al servicio de Puerto Rico. Por otra parte, con los ingresos que obtiene 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 y de encontrarse en buen estado económico, esta corporación pública ha seguido fiel y cabalmente todas las políticas o normativas de austeridad y disciplina fiscal dispuestas en los últimos años.



Al presente, la Administración opera con una estructura administrativa de un alto grado profesional, los cuales llevan a cabo la gestión técnica y especializada de promover proyectos de desarrollo en su inventario de propiedades. La plantilla de empleados de la entidad incluye primordialmente ingenieros, agrimensores, delineantes, arquitectos, contadores, tasadores y abogados, junto con el respectivo personal de apoyo. Además, la Administración asiste continuamente a otras entidades gubernamentales, incluyendo a agencias y otras corporaciones públicas, en todo lo relacionado a transacciones de bienes inmuebles, tales como adquisiciones, expropiaciones, valoraciones, y contratación para potenciales proyectos de desarrollo, entre otros.

## **II. BASE LEGAL**

La Administración es una corporación pública o instrumentalidad gubernamental con personalidad jurídica propia, independiente de la del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, creada mediante la Ley Núm. 13 del 16 de mayo de 1962, según enmendada, titulada Ley de la Administración de Terrenos de Puerto Rico ("Ley Núm. 13-1962"). 23 L.P.R.A. secs. 311 y ss. Hasta el año 2018, la Administración actuó como uno de los componentes del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, según se estableció en Plan de Reorganización Núm. 4 de 22 de junio de 1994. Este Plan de Reorganización Núm. 4 disponía que la Administración continuaría operando bajo la Ley Núm. 13-1962. Igualmente, proveyó que el Secretario de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC) sustituyera en lo sucesivo al Gobernador de Puerto Rico como miembro y Presidente de la Junta de Gobierno de la Administración. Con la aprobación de la Ley Núm. 141 de 11 de julio de 2018, conocida como "Ley de Ejecución del Plan de Reorganización del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de 2018", la Administración dejó de ser uno de los componentes del DDEC. No obstante, lo anterior, la Administración continúa llevando a cabo sus operaciones en estrecha colaboración del DDEC, así como su Secretario, quien es el Presidente de la Junta de Gobierno.

## **III. MISIÓN**

La tierra es un recurso escaso y crítico para el desarrollo socio-económico de Puerto Rico, por lo que debe utilizarse de la manera más eficiente. La creación de la Administración responde a esta problemática, estableciéndose como un instrumento para asegurar la disponibilidad de terrenos que atienda tanto las necesidades de desarrollo del gobierno como las del sector privado. La Administración ha promovido siempre un desarrollo denso y compacto de las áreas urbanas, al igual que la óptima utilización de los suelos en toda la Isla. Por tanto, la Administración tiene la responsabilidad de contar con un inventario de terrenos propicios para diferentes usos o desarrollos. Con ello se cumple la misión de contribuir al desarrollo urbano y económico de Puerto Rico mediante propiedades estratégicas, disponibles para viabilizar proyectos de desarrollo de impacto, que resulten en el aprovechamiento óptimo y coherente de los terrenos del país.

Conjuntamente, en el contexto económico actual, la Administración le da 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, con flexibilidad

y agilidad. Igualmente, se han realizado adquisiciones de propiedades que han sido instrumentales para posibilitar nuevos proyectos comerciales o de revitalización urbana. En todas estas transacciones se tiene siempre presente el deber de procurar el uso adecuado y óptimo de los inmuebles, así como la responsabilidad de asegurar la solvencia fiscal de la corporación pública.

#### IV. VISIÓN

La política pública principal de la Administración es colaborar en la realización de proyectos que promueven el desarrollo económico y social de Puerto Rico, mediante la adquisición y desarrollo de terrenos. Además, garantiza, por medio de la creación de una reserva o inventario de propiedades, la disponibilidad de terrenos y otros inmuebles para su futuro desarrollo. También vela porque estas propiedades se utilicen de acuerdo con los reglamentos y planes establecidos para su mejor uso y desarrollo planificado. En cumplimiento con sus políticas, a la vez que mantiene y mejora su estabilidad financiera, la Administración:

- Favorece y promueve 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. Además, permite que la Administración conserve la titularidad de sus propiedades y obtenga una fuente recurrente de ingresos para seguir llevando a cabo su gestión.
- Mantiene un programa de adquisición de propiedades, particularmente de aquellas con valor estratégico para el desarrollo de proyectos concretos o que sirvan de foco para impulsar iniciativas de revitalización de áreas o sectores. Este programa de adquisición ha aprovechado oportunidades que existen en el actual mercado de bienes raíces, en especial en áreas claves para el mejoramiento urbano, como Santurce y Río Piedras. Además, el plan de adquisiciones se ha preparado en coordinación o complementando esfuerzos de otras entidades gubernamentales que promueven el desarrollo económico en sectores de la economía bien aspectados, como el turismo.
- Limita lo más posible la venta de sus terrenos y propiedades, restringiéndolas a proyectos que requieran forzosamente la transferencia del título de dominio, como son los de carácter residencial. A modo excepcional, la Administración ha propiciado la disposición de algunas propiedades que ha identificado como de escaso potencial de desarrollo. Estos inmuebles se tratan en ocasiones de predios de poca cabida, remanentes u otros, con menor relevancia o potencial para adelantar los fines y objetivos de la entidad. El ingreso de estas ventas es utilizado para realizar compras estratégicas de otros inmuebles.
- Garantiza el aprovechamiento máximo de sus propiedades, así como el uso responsable, eficiente y compacto de los terrenos, promoviendo proyectos con el mayor grado de densidad posible. La Administración sigue procurando el uso idóneo de sus inmuebles, rechazando comprometer las propiedades de manera definitiva o extensa, para usos que representen una subutilización de la propiedad. No obstante, se han

promovido usos temporales o transitorios para las propiedades pendientes de desarrollo en los núcleos urbanos, con el fin de aprovecharlas, evitar que permanezcan desocupadas y generar un cierto nivel de ingresos para la corporación pública. Entre estos usos se encuentran estacionamientos, mercados y negocios móviles.

- Propone asumir un rol más activo y directo en el manejo o promoción de propiedades de otras entidades gubernamentales, con potencial de desarrollo. La Administración cuenta con una extensa y amplia experiencia en proyectos de desarrollo de la más diversa índole, peritaje en aspectos técnicos, legales y de permisos, así como facultades en ley para evaluar, negociar y aprobar transacciones de manera ágil. Todo ello, la hace una entidad especialmente capaz y útil para lograr concretar desarrollos e inversiones en propiedades gubernamentales susceptibles de ser desarrolladas o aprovechadas para proyectos privados.

## **V. ESTRUCTURA Y ORGANIGRAMA ORGANIZACIONAL**

El cuerpo rector de la Administración es su Junta de Gobierno, la cual determina la política pública de la corporación pública y tiene la responsabilidad de ejercer los poderes de la entidad. La Junta de Gobierno está compuesta por el Secretario del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, quien será su Presidente, el Presidente de la Junta de Planificación, quien será su Vicepresidente, los Secretarios de Hacienda, Transportación y Obras Públicas, de Agricultura y de la Vivienda, y tres (3) miembros adicionales que serán nombrados por el Gobernador, con el consejo y consentimiento del Senado, por un término de cuatro (4) años y hasta que sus sucesores sean nombrados y tomen posesión. De entre los miembros adicionales de la Junta, uno (1) deberá estar relacionado y tener experiencia en proyectos de desarrollo urbano y uno (1) de los miembros adicionales deberá tener experiencia en administración o finanzas. Los miembros de la Junta que sean funcionarios públicos podrán designar, mediante comunicación escrita al Presidente de la Junta, un representante autorizado permanente con derecho a voz y voto para que lo represente en las reuniones a las que no pueda asistir.

Asimismo, la Administración cuenta con un Director Ejecutivo quien es nombrado por el Gobernador de Puerto Rico. El Director Ejecutivo contará con los poderes, desempeñará los deberes y tendrá las responsabilidades que la Junta de Gobierno estime propio delegarle. Esta delegación incluye la contenida o provista en los reglamentos de la corporación pública.

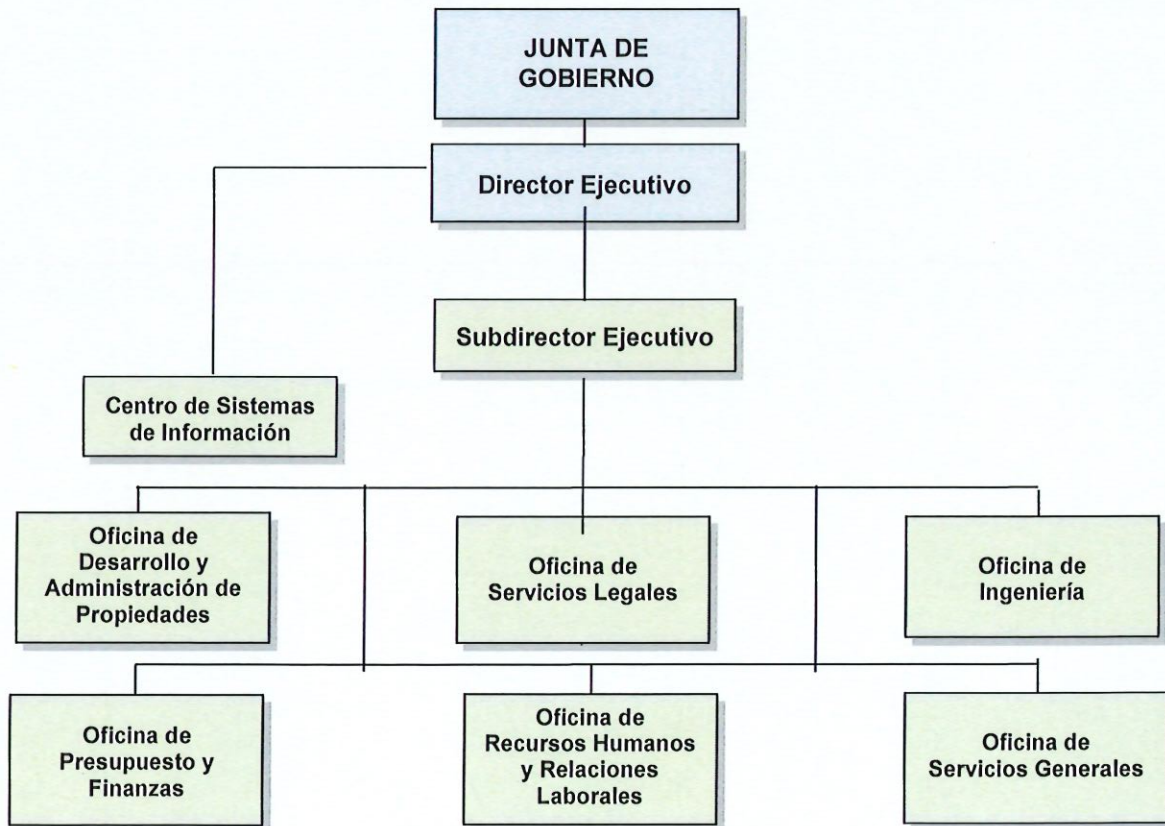
Al respecto, el Artículo Tercero del Reglamento Interno de la Junta de Gobierno de la Administración, aprobado el 17 de junio de 2021, le asigna amplios poderes y deberes al Director Ejecutivo incluyendo: prescribir por reglamento las normas que regirán todos los asuntos de personal; nombrar y dejar cesantes a los funcionarios y asignar a estos los poderes, facultades, responsabilidades y la autoridad que estime propias; crear, nombrar, reclasificar y/o eliminar los puestos necesarios para el funcionamiento de la entidad; determinar los sueldos a ser devengados por los empleados, así como los aumentos que periódicamente deban recibir los empleados, todo dentro de la escala de sueldos que para cada plaza se adopte; llevar a cabo la política pública del Gobierno de Puerto Rico, representar a la Administración y a la Junta en cualquier acción judicial ;

realizar los negocios referentes a inversiones, planificación de terrenos, y adquisiciones y venta de terrenos que estime necesarios para adelantar los propósitos de la ley orgánica; hacer contratos y formalizar toda clase de instrumentos que fueren necesarios o convenientes para el ejercicio de cualesquiera de los poderes de la Administración; así como adoptar el sistema de contabilidad que se requiera para el adecuado control de las inversiones, gastos e ingresos de la entidad, entre otros.

La estructura organizacional de la Administración está encabezada por una Oficina Ejecutiva, integrada por el Director Ejecutivo, el Subdirector Ejecutivo, Ayudantes Especiales y puestos de Secretarías Confidenciales. Además, la corporación cuenta con seis (6) oficinas operacionales, que atienden tanto los aspectos programáticos como administrativos de la entidad, las cuales incluyen las siguientes Oficinas: Desarrollo y Administración de Propiedades, Servicios Legales, Ingeniería, Presupuesto y Finanzas, Recursos Humanos y Relaciones Laborales, Servicios Generales y el Centro de Sistemas de Información. Este último Está adscrito a la Oficina Ejecutiva y es responsable del manejo de la información electrónica, y de las herramientas e infraestructura tecnológica utilizada por las diferentes oficinas.

La labor, responsabilidades y gestiones realizadas por cada una de las oficinas de la Administración son discutidas en detalle más adelante, al explicarse la estructura programática y los proyectos atendidos por cada una durante los pasados años.

La estructura organizacional mencionada se ilustra en el siguiente organigrama:



## VI. ESTRUCTURA PROGRAMÁTICA

Durante este periodo, la Administración le ha dado particular énfasis a mercadear su inventario de propiedades para aumentar la utilización de las mismas, fomentando así actividad comercial y económica, ya sea mediante proyectos de menor o mayor tamaño, con el fin de mejorar el nivel de ingresos de la corporación pública.

En este contexto, el plan de trabajo estratégico de la Administración, tanto sobre los aspectos programáticos como administrativos de la entidad, incluyó particularmente lo siguiente:

- **MAXIMIZAR LA UTILIZACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE LA ADMINISTRACIÓN**
  - Se mercadearon las propiedades del inventario a grupos ligados con el desarrollo de proyectos, empresarios, microempresarios y al público en general. Este mercadeo y promoción se realizó en gran medida mediante, reuniones continuas, activas y directas con interesados. Estos esfuerzos resultaron en una cantidad sustancial de nuevos contratos de arrendamiento y contratos de desarrollo. Los contratos de desarrollos fueron retomados como los esquemas contractuales y programáticos apropiados para proyectos de mayor complejidad o envergadura. En estos contratos de desarrollo la Administración tiene un rol importante de velar por el progreso adecuado y diligente de los proyectos, principalmente en la etapa inicial de condiciones precedentes, donde se realiza el trámite de permisología, diseño y financiamiento del proyecto.
  - Se dio seguimiento a los contratos de arrendamiento vencidos, a los fines de renovar los mismos mediante mejores términos económicos para la Administración, en la medida que ello fuera posible, al igual que para promover intensificar usos o ampliar la utilización de las propiedades arrendadas. Se trabajó también la renovación oportuna de los contratos de arrendamiento con entidades gubernamentales, para evitar reclamos de periodos fuera de contrato, que dificulten el cobro de los cánones aplicables.
  - Se habilitaron los espacios comerciales y de oficinas en el edificio sede, disponibles para arrendamiento. Se promovió efectivamente el arrendamiento de estos espacios que, además, de conllevar ingresos adicionales por renta, ayudan a distribuir costos operacionales fijos del edificio.
  - Desde la aprobación de la Ley PROMESA, la Administración se ha visto limitada en el uso de sus fondos. Por tal razón, la corporación ha tenido que continuar con su plan de adquisición de manera más reservada por las restricciones impuestas en el presupuesto por la Junta de Supervisión Fiscal y Financiera. Por otro lado, la Administración entiende conveniente seguir con un plan adecuado de disposición de propiedades, de aquellos inmuebles con limitado potencial de desarrollo o que puedan lograr su óptimo aprovechamiento



mediante la venta que pueda hacerse de los mismos. No obstante, se debe ser consciente de la importancia y efectividad que ha tenido la política pública de arrendamiento para garantizar ingresos recurrentes a la entidad y, en su momento, dotarla de fondos para adquisiciones y otros proyectos. De igual forma, la Administración tiene que centrar su operación en un uso eficiente de sus recursos e ingresos, en aras de mantener un inventario de propiedades diverso, útil y relevante para el desarrollo económico y urbano de Puerto Rico, como es su misión.

- **MAYOR INTERACCIÓN CON OTRAS ENTIDADES Y PROYECTOS GUBERNAMENTALES**

- La Administración siempre ha estado involucrada en proyectos en conjunto o colaboración con otras entidades gubernamentales, las cuales no sólo han hecho uso del inventario de propiedades de la corporación pública, sino que también de sus poderes y peritaje para realizar expropiaciones, adquisiciones, valoraciones, mensuras y demás trámites relacionados con inmuebles.
- La corporación pública también ha trabajado en estrecha coordinación con otras entidades gubernamentales, incluyendo otros componentes del DDEC, para impulsar proyectos de desarrollo.
- La Compañía de Turismo ha contado con la Administración para referirnos empresas en busca de ubicaciones para realizar proyectos turísticos en la Isla.
- La Administración cuenta con un importante, amplio y fuerte poder de expropiación, consignado en su ley orgánica, que durante décadas ha sido utilizado para el beneficio de la corporación pública y otras entidades gubernamentales para viabiliza proyectos de obra pública y posibilitar proyectos privados. La corporación pública siguió atendiendo en los tribunales expropiaciones realizadas para el beneficio del Puerto de las Américas en Ponce, la Compañía de Fomento Industrial y otras dependencias. En el manejo de los casos de expropiaciones, la Administración ha seguido demostrando ser de las entidades mejores preparadas y con mayor trayectoria en este campo. La Administración, mediante un equipo interdisciplinario de primera, integrado tanto por abogados como por peritos de diversas áreas, ha podido disponer un buen número de esos casos mediante sentencias favorables o por acuerdos transaccionales por sumas muy por debajo de las reclamadas. Igualmente se ha prevalecido en varias vistas de mejor uso, que son claves para las determinaciones finales sobre justa compensación. Estos casos han requerido una litigación intensa y que supone un desembolso importante de gastos por servicios profesionales, pero que se ha traducido en una defensa adecuada y claramente costo-efectiva, ante los reclamos millonarios de compensación adicional en los casos de expropiación.

- **OPTIMIZACIÓN DE PROCESOS INTERNOS, DECISIONALES Y DE MANEJO DE INFORMACIÓN**
  - La Administración implementó varios proyectos importantes en el sistema de información, entre ellos la migración de cuentas de *Office 365*, asegurando una transición sin interrupciones mediante pruebas piloto y auditorías. Además, actualizó los *switch core* del centro de información y se renovó el cableado con tecnología de fibra óptica para mejorar la conectividad y velocidad de transmisión de datos. La reorganización del cableado también facilitó el mantenimiento y la resolución de problemas futuros, optimizando así la infraestructura tecnológica de la agencia.
  - Por otra parte, aun cuando la Administración es una corporación pública autosuficiente económicamente, desde antes de la Ley 66-2014, se estableció una estricta política de control fiscal, procurando ahorro y un uso prudente de los recursos disponibles. Todo ello de manera cónsona con el principio de austeridad fiscal implantado en el gobierno central. Además, los esfuerzos de aumentar los ingresos han estado apareados con un estricto control de gastos. La adquisición de bienes y contratación de servicios, tanto profesionales como generales, se han guiado por una evaluación de la imperiosidad y costo-eficiencia de los mismos.

## VII. PROYECTOS

Expuesta la estructura programática de la Administración durante los últimos años, en términos del plan de trabajo establecido e implementado, se hace adelante un recuento de proyectos más concretos, desglosados por las diferentes Oficinas. Estos vienen a ejemplificar o poner en mejor contexto los diferentes aspectos programáticos antes reseñados.

### **Oficina de Desarrollo y Administración de Propiedades:**

La Oficina de Desarrollo y Administración de Propiedades ("ODAP") trabaja en promover, programar, desarrollar y administrar el uso de los terrenos y propiedades de la Administración, de acuerdo con su misión y política pública. Tiene como objetivo primordial propiciar el uso de propiedades de la Administración de forma planificada y eficiente, para impulsar el desarrollo económico del País, mientras la corporación pública genera ingresos para su gestión. La ODAP asiste directa y estrechamente al Director Ejecutivo en todo lo relacionado al trámite de arrendamiento, venta, o adquisición de propiedad, así como en los procesos de evaluación y negociación para el desarrollo de inmuebles de la Administración. Además, posibilita que el elemento programático o de mejor uso siempre esté presente en las determinaciones y gestiones de administración del inventario de propiedades.

La ODAP cuenta con una estructura organizacional que comprende cuatro unidades o áreas de trabajo principales. Por una parte, en la unidad de Gerencia de Desarrollo y Uso de Propiedades, se realizan todas aquellas funciones relativas a encauzar el desarrollo e implementación de planes maestros, desarrollo de proyectos de nueva construcción y el establecimiento de diversos usos en

propiedades de la Administración. Mientras que, en el componente de Administración de Propiedades, se realizan todas las funciones relativas a tramitar las solicitudes para el arrendamiento, la venta, o para cualquier otra transacción de derecho real sobre las propiedades de la Administración. Por otro lado, el componente de Valoración, provee las opiniones y determinaciones de valor de las propiedades, requeridas para evaluar y perfeccionar las transacciones que se propongan sobre dichas propiedades. Por último, en el área de Inspección y Base de Datos, se realizan todas las funciones relativas a documentar el estado de uso y condiciones físicas de las propiedades de la Administración, además de mantener un inventario de estas con información sobre la titularidad, arrendamientos, ventas y datos que surgen de las inspecciones de los inmuebles. Estos cuatro componentes de la ODAP trabajan en colaboración y coordinación, de acuerdo a las necesidades o circunstancias de cada propiedad y proyecto, para promover su desarrollo o uso conforme a las políticas públicas de la Administración.

La labor de la ODAP, además de ser responsable del proceso de aprobación y supervisión de todos los arrendamientos y demás transacciones reales sobre las propiedades de la Administración, también es clave para los proyectos de desarrollo o de conservación ambiental e histórica, que se promueven y logran en las propiedades de la corporación. Por lo general, las transacciones propuestas sobre las propiedades para promover estos proyectos, se viabilizan inicialmente mediante el otorgamiento de un Contrato de Desarrollo que establece las condiciones precedentes a la transacción, en cuanto a completar el diseño, los documentos de construcción, los permisos y el financiamiento, necesarios para el desarrollo del proyecto. Una vez el proponente satisface estas condiciones y está entonces listo para comenzar el desarrollo del proyecto, la Administración procede a otorgar la transacción bajo los términos que se hubiesen pactado para ello. De esta manera la Administración procura evitar la especulación con sus propiedades y garantizar su disponibilidad para el desarrollo de proyectos reales. La ODAP participa en las determinaciones de los usos óptimos de las propiedades, de las transacciones y de los términos más provechosos y adecuados para la viabilidad de proyectos, así como de la negociación y del seguimiento a los contratos de desarrollo de los proyectos promovidos por la Administración. Durante este período, la ODAP ha trabajado con los Contratos de Desarrollo otorgados o por formalizarse para los proyectos que se destacan más adelante.

En los pasados años la Administración ha dirigido sus esfuerzos a fomentar el desarrollo económico de Puerto Rico, encaminando proyectos industriales, comerciales, turísticos y de vivienda en sus propiedades, al tiempo que continúa impulsando la implantación de planes de desarrollo de largo plazo como el Frente Portuario del Viejo San Juan y el Nuevo Centro de San Juan en Hato Rey.

La colaboración de la ODAP ha sido instrumental en alcanzar los objetivos de la Administración. Durante el período 2021-2024, la Oficina participó en la evaluación y negociación de proyectos que significarán una inversión privada estimada de más de \$1,672 millones a la economía del país durante los próximos años, a medida que éstos se vayan desarrollando.

A continuación, se presenta el estatus de los principales proyectos en curso, con los que la ODAP ha trabajado durante estos años para adelantar los objetivos de la Administración:

## **A. Transformación Urbana:**

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:

1. **Desarrollo de Uso Mixto Cangrejos LLC, 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 un parte de la Propiedad. Para el desarrollo de un hotel y la venta de la porción sur de la propiedad para el desarrollo de un proyecto de vivienda de alquiler para personas de ingresos moderados. El proyecto incluye edificios de razonable densidad, además de espacios semipúblicos entre las edificaciones, que mantiene lineamientos urbanos en sintonía con la revitalización de Santurce. El desarrollador está en el proceso de satisfacer las condiciones precedentes al arrendamiento y a la venta, que incluyen completar el diseño y documentos de construcción del proyecto, obtener los permisos de construcción y completar el financiamiento para el desarrollo. El proyecto contempla una inversión estimada de \$200 millones.
2. **Desarrollo del Edificio Comercial de Oficinas Red Ventures Coqui LLC, 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 oficinas y estacionamiento con usos comerciales en primera planta, mediante el arrendamiento de la propiedad, que servirá para ampliar la sede de la compañía Red Ventures Coqui LLC. La Administración se encuentra en el proceso de aprobación de un contrato de desarrollo para el proyecto, para el eventual arrendamiento a largo plazo de la propiedad. El proyecto contempla una inversión estimada de \$79 millones.
3. **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, se aprobó el arrendamiento a largo plazo de una parcela de la finca aledaña al Complejo Ferial, para el desarrollo de un hotel.

4. **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. Con la salida de la mayor parte de las instituciones correccionales que ocupaban la propiedad, la Administración ha encaminado 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. Se han completado todos los estudios de rigor y actualmente se espera la respuesta de las agencias a las solicitudes de endosos presentadas como parte del proceso de permisos.
5. **Erradicación de Estorbos Públicos en Sectores de San Juan.** La Ley 96-2017, según enmendada, otorgó a la Administración la autoridad para declarar como estorbo público, a petición de parte interesada, aquellas propiedades inmuebles en estado de deterioro y abandono en ciertas áreas del Municipio de San Juan; así como a adquirir dichas propiedades mediante expropiación, para venderlas a la persona con interés capacitada para convertirlas en propiedades funcionales, y destinarlas a comercios o viviendas. Durante este período se ha logrado completar la declaración de estorbo público y la adquisición de las siguientes propiedades:
- Solicitud de declaración de estorbo público número EP 2021-01, para la propiedad ubicada en el #1660 Avenida Ponce de León, en Santurce. La propiedad fue adquirida mediante expropiación forzosa por la cantidad de \$164,000.00. Véase Caso Núm. **SJ2023CV00098**.
  - Solicitud de declaración de estorbo público número EP 2021-02, para la propiedad ubicada en el #1657 calle Santa Ana, en Santurce. La propiedad fue adquirida mediante expropiación forzosa por la cantidad de \$74,000. Véase Caso Núm. **SJ2023CV00106**.
  - Solicitud de declaración de estorbo público número EP 2020-01, para la propiedad ubicada en el #1802 Avenida Eduardo Conde, Bo. Villa Palmeras, en Santurce. La propiedad fue adquirida mediante expropiación forzosa por la cantidad de \$27,300. Véase Caso Núm. **SJ2023CV00430**.

- Solicitud de declaración de estorbo público número EP 2020-04, para la propiedad ubicada en el en el #372 Calle Castelar, Villa Palmeras, en Santurce. La propiedad fue adquirida mediante expropiación forzosa por la cantidad de \$16,000. Véase Caso Núm. **SJ2023CV00610**.

Actualmente se continúa trabajando en el proceso de declaración de estorbo público de la solicitud número EP 2021-06 para la adquisición de otras 32 propiedades (condominio) solicitadas ubicadas en la #615 Calle Condado, San Juan, 00907.

## **B. Desarrollo de Vivienda:**

La Administración continuó su esfuerzo para promover la construcción de proyectos de vivienda en propiedades de su inventario aptas para este uso. Algunos de los proyectos de vivienda se incluyen bajo la iniciativa de transformación urbana por su ubicación en centros urbanos, aparte de los cuales se destacan los siguientes:

1. **Sagrado Corazón Elderly, Finca Nolla, Arecibo.** Se completó la construcción de un proyecto de vivienda para personas de edad avanzada de bajos recursos, mediante la venta de un terreno de 30 cuerdas. El incluyó 120 apartamentos en un edificio de seis niveles y aproximadamente 92,000 pies cuadrados de construcción, mediante una inversión privada de \$3.4 millones.
2. **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. 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. El desarrollo se viabiliza mediante una inversión pública de fondos CDBG-DR ascendente a \$7.44 millones.

## **C. Desarrollo Hotelero:**

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

1. **Hotel Palacio Provincial, Viejo San Juan.** Se completó la rehabilitación de la propiedad histórica de la Excelentísima Diputación Provincial, ubicada en la calle San Francisco esquina calle San José, para su adaptación al uso de hotel *boutique*. El hotel ya se encuentra en operación, mediante el arrendamiento a largo plazo de la propiedad El proyecto se realizó mediante la inversión privada de \$11 millones.

2. **Luquillo Hospitality Trust, LLC, Finca Monserrate, Luquillo.** Se completó la construcción del hotel de 104 habitaciones, casino y amenidades relacionadas, bajo la franquicia de Fairfield by Marriot, que ya está en operación 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 proyecto contempla una inversión privada estimada en \$41.6 millones.
3. **Hotel Rumbao, antiguo Sheraton Viejo San Juan.** La Administración completó una enmienda con *100 Calle Brumbaugh Owner PR LLC* para extender el término del derecho de superficie que existe sobre el terreno del cual la Administración es titular. Dicha extensión fue con el propósito de llevar a cabo un plan de mejoras en el Hotel. Además, en consideración a la extensión de término, se contemplaron aumentos en la renta a favor de la Administración de aproximadamente un 20%. El proyecto contempla una inversión privada estimada en \$14 millones.
4. **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 \$3.7 millones 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 \$7 millones. 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. Se comenzó la construcción del proyecto. No obstante, la obra se ha visto considerablemente retrasada por discrepancias entre las áreas de techo a remplazar consignadas por FEMA en su alcance de trabajo y las que realmente requieren ser remplazadas, lo que a su vez ha provocado reclamaciones del contratista. La Administración trabaja actualmente las alternativas para superar este asunto, que constituye un paso crítico del proyecto, y retomar el proceso de construcción. La inversión total del proyecto se estima en \$10.7 millones.
5. **Linda Vieques, Vieques.** La Administración aprobó el arrendamiento a largo plazo de 7.6 cuerdas en el barrio La Esperanza de Vieques, para el desarrollo de un complejo turístico de 20 villas. La Administración está en el proceso de otorgamiento del contrato de desarrollo para que la entidad trabaje en el diseño, permisos y financiamiento del proyecto, que contempla una inversión estimada de \$6 millones.
6. **Hotel Hyatt Place, Finca Mulateado Estrella, Ponce.** Se aprobó arrendamiento de una parcela de 3.5 cuerdas en la Finca Mulateado Estrella, adyacente al Centro de Convenciones de Ponce, para el desarrollo de un hotel urbano de alrededor de 168 habitaciones. 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. Este desarrollo conlleva una inversión privada estimada de \$40 millones.

7. **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. 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. Este desarrollo conlleva una inversión privada de sobre \$800 millones.

#### **D. Desarrollo Industrial:**

La Administración mantiene importantes operaciones industriales mediante el arrendamiento de sus propiedades, entre la que se destaca uno de los principales centros de almacenaje y distribución de combustible conocido como el Cataño Fuel Storage en Guaynabo. Durante este período se continuó promoviendo y viabilizando el desarrollo de proyectos industriales, entre los que se destacan los siguientes:

1. **Yabucoa Solar Farm (YFN), Yabucoa.** Se mantuvo el contrato de desarrollo y de arrendamiento para un proyecto de energía solar de 32.1 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, que cuenta con un Power Purchase and Operating Agreement para el proyecto, está próximo a comenzar la construcción e instalación del mismo, tras haber completado recientemente el proceso de permisos y los acuerdos de financiamiento necesarios. El desarrollo contempla una inversión privada estimada en \$83 millones.
2. **DB Asphalt & Recycling LLC, Finca Núm. 7019-0000189, Bayamón.** La Administración otorgó un contrato de arrendamiento con opción a compra 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 y la transacción viabilizó la conexión de infraestructura de energía eléctrica que permite la operación industrial.
3. **Planta de Manufactura de Goya, Finca Núm. 7460-000232 Bayamón.** Se otorgó 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 \$15 millones. Se trabaja con Goya para el otorgamiento de la transacción



de compraventa, tras haberse logrado recientemente la entrega de la propiedad por parte del arrendatario International Equipment Logistics.

4. **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 otorgar la transacción de compraventa.
5. **Cataño Fuel Storage, Guaynabo.** La Administración es dueña de uno de los principales centros de almacenaje y distribución de combustible de la isla, en el que operan varias terminales manejadas por diversas compañías gasolineras como Puerto Rico Energy LLC (Antiguo PUMA), Best Petroleum y Total, además de Tropigas, mediante el arrendamiento de las propiedades. La Administración otorgó un nuevo contrato de arrendamiento con Puerto Rico Energy LLC (PUMA) en la Terminal Guaynabo II, y está en proceso de extender el contrato de Best Petroleum en la terminal de Guaynabo I, al tiempo que mantiene la operación de las demás terminales de forma satisfactoria. A través de estos contratos se han logrado inversiones millonarias por parte de los operadores que garantizan la continuidad operacional a largo plazo. El proyecto de mejoras en curso por parte de Best Petroleum contempla una inversión de sobre \$5 millones.
6. **Planta Generatriz de Ciclo Combinado, Energiza LLC (TROPIGAS DE PR), Guaynabo.** La Administración otorgó un contrato de desarrollo sobre terrenos aledaños al Cataño Fuel Storage, para promover el desarrollo de una nueva planta generatriz para la producción de alrededor de 300 megavatios de energía eléctrica. Energiza LLC es una de las entidades cualificadas en el proceso del "RFP - LNG to H2 Combined Cycle Generation Plant" manejado por la Autoridad de las Alianzas Público Privadas. El proceso de solicitud de propuesta, cuyo término fue extendido, está supuesto a adjudicarse en lo que resta de 2024. De resultar agraciado en dicho proceso, Energiza LLC encaminaría el desarrollo propuesto mediante una inversión de sobre \$300 millones.
7. **Finca Solar Nature Housing, Barceloneta.** La Administración aprobó el arrendamiento a largo plazo de 20 cuerdas en el barrio Florida del municipio de Barceloneta, para el desarrollo de un proyecto de energía solar de 7 a 10 MV. La Administración está en proceso de otorgar un contrato de desarrollo para el diseño, permisos y financiamiento del proyecto. El proyecto contempla una inversión estimada de \$20 millones.

## **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 la 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:

1. ***EcoExploratorio de PR, Antigua Cárcel de Menores de Miramar, San Juan:*** Recientemente se completaron ciertas mejoras a la propiedad de potencial valor histórico, mediante la inversión de alrededor de \$700,000.00 de fondos propios ya presupuestados, para la 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. Concurrentemente, se evaluaron diversas propuestas para la rehabilitación del recurso histórico mediante su adaptación a nuevos usos. De esta forma, la Administración negoció los términos para un arrendamiento a largo plazo para establecer el "EcoExploratorio: Museo de Ciencias de Puerto Rico". Este proyecto dotacional cuenta ya con una asignación de fondos estatales de \$4 millones con los que se manejará el proceso de planificación del desarrollo y su primera fase de construcción. El proyecto está en proceso de presentarse a la Junta de Gobierno de la Administración para autorizar la propuesta contratación. Se contempla una inversión total, en distintas fases, que podría sobrepasar \$20 millones.
2. ***PRLA LLC, Antigua Casa Pedro de Castro, Guaynabo:*** Recientemente, la Administración realizó ciertos trabajos de rehabilitación sobre esta propiedad para mitigar y detener el deterioro de la centenaria edificación de valor histórico y arquitectónico. Al mismo tiempo, se acordaron los términos para un arrendamiento a largo plazo con P.R.L.A. LLC, compañía de servicios profesionales que propone rehabilitar la propiedad para adaptarla al uso de oficinas comerciales que permitan promover y garantizar la conservación del recurso histórico. El proyecto está en proceso de presentarse a la Junta de Gobierno de la Administración para autorizar la propuesta contratación. El proyecto contempla una inversión estimada en sobre \$2 millones.
3. ***Antiguo Instituto Provincial de Segunda Enseñanza (Antiguo Departamento de Salud), Santurce:*** A partir de haber recuperado la titularidad de esta propiedad que había sido transferida al Municipio de San Juan, la Administración comenzó a atender el interés de proponentes para su rehabilitación y adaptación a nuevos usos. La Administración recibió dos propuestas, una mediante solicitud de venta para un desarrollo de uso mixto con vivienda y otra mediante solicitud de arrendamiento para el desarrollo de un hotel, que están en proceso de evaluación.
4. ***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 \$5.6 millones 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 para subastar la obra. Este proceso se vio retrasado por la muerte del Arq. Andrés Mignucci, autor de los documentos de construcción del proyecto.

#### **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:

1. **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, a base de tasaciones realizadas por ambas partes.

#### **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. Actualmente, se han atendido y continúan atendiendo decenas de solicitudes de renovaciones de arrendamiento y de 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. Entre las que se destaca:

1. **Isla Nena Composta Inc, Vieques:** Arrendamiento a largo plazo de 43 cuerdas de terrenos en el barrio La Esperanza para el desarrollo de un proyecto agroecológico. El proyecto contempla el establecimiento de una Estación Experimental Agrícola que promueva la recarga del Acuífero del Llano Aluvial de La Esperanza, en combinación

con un programa de restauración de bosques asociados a los corredores ribereños de quebradas existentes en propiedad de la Administración. El proyecto cuenta con la aprobación de \$1,527,542.10 de fondos federales del programa de becas para mitigación de riesgos ante desastres naturales bajo el *Hazard Mitigation Grant Program* (HMPG Project No. 4339-0131) de FEMA, y ya está avanzado en el proceso de permisos para la instalación de los pozos que servirán de base para la operación.

#### **H. Proyectos Institucionales:**

Como parte de su gestión, la Administración asiste a entidades públicas y privadas para viabilizar el desarrollo de propuestas de usos institucionales y dotacionales. Actualmente se destacan las siguientes:

1. ***Sede Instituto Pre-Vocacional e Industrial, Arecibo:*** La Administración aprobó la venta de 1.53 cuerdas de la finca conocida como María & Eduardo Álvarez, ubicada en el municipio de Arecibo al Instituto Pre-Vocacional e Industrial de Puerto Rico Inc. Esta entidad sin fines de lucro que ofrece servicio a un amplio sector de distintas situaciones desventajadas del país, desarrollará un proyecto de nuevas instalaciones institucionales para reubicar su sede junto con espacios de talleres donde puedan ofrecer los servicios que proveen a la población, cercano al centro urbano. El proyecto, para el que se ha establecido un costo de desarrollo de \$4,657,384.51, cuenta con una asignación de \$4,191,646.06 de fondos ya obligados por FEMA, bajo el caso FEMA-4339-DR-PR-PW08790, para cubrir el 90% de los costos de desarrollo. Mientras que el Departamento de la Vivienda debe aportar el 10% restante, con fondos del programa de CDBG-DR. Actualmente en proceso de contrato de desarrollo para el diseño, permisos y financiamiento del proyecto.
2. ***Muelle Punta Santiago, Humacao:*** Se promueve un proyecto de reconstrucción de este muelle arrendado al Municipio de Humacao, mediante una colaboración entre el Municipio, la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura y el Departamento de Recursos Naturales Ambientales. El muelle sirve como dotación para los pescadores del área, así como de atractivo turístico y de transporte acuático. Esto incluye la conexión de los investigadores del Centro de Primates Puerto Rico y del Caribe, del Recinto de Ciencias Médicas de la UPR, hacia el Cayo Santiago donde se mantiene una población de monos Rhesus de alto valor investigativo a nivel mundial. La restauración del muelle alcanza una inversión de \$16.8 millones de fondos públicos.
3. ***Parque Lineal Municipio de Fajardo, Fajardo:*** La Administración está en proceso de evaluación de una propuesta del Municipio de Fajardo para el desarrollo de un parque lineal en el perímetro del centro urbano. Actualmente se discuten las alternativas de transacción sobre la propiedad de la Administración en la que se propone el proyecto.
4. ***Food Truck Park, Municipio de Isabela:*** La Administración mantiene un contrato de desarrollo con el Municipio de Isabela para viabilizar el establecimiento de un parque de *foodtrucks*, como uso interino de una propiedad adquirida por la Administración como parte del esfuerzo de revitalización del centro urbano. El Municipio trabaja en obtener los fondos necesarios para habilitar el espacio con el paisajismo, la iluminación y el

mobiliario urbano necesario para proveer un espacio de entretenimiento gastronómico para su población y sus visitantes.

**I. Recomendaciones:**

**1. Recomendaciones Administrativas de la ODAP:**

- Es vital fortalecer el recurso humano de la Oficina, cuyo componente de desarrollo y administración de propiedades, que siempre ha operado con el mínimo posible de empleados para ejecutar la misión de la Administración, se ha visto críticamente afectado por la salida de empleados durante los pasados años. A pesar de los esfuerzos de reclutamiento de la Administración, la mayoría de las convocatorias se han mantenido desiertas y la Oficina no ha contado con los recursos necesarios para operar a su nivel óptimo. A pesar de tener considerables logros en cuanto a promover proyectos de desarrollo, esto ha sido mediante el establecimiento de prioridades en el contexto operacional actual, lo que puede impactar negativamente iniciativas de escala o impacto menor.
- Además, de atender el reclutamiento de los puestos existentes para retomar la funcionalidad operacional de la Oficina, también es necesario reforzar su componente de administración de propiedades. Tras la fusión de varias oficinas de la Administración, de la cual resulta la ODAP, sin que se pudiera atender la limitación de personal que ha sufrido el área, resulta indispensable añadir personal cualificado para manejar las tareas específicas de administración de propiedades, que incluye la atención a los arrendatarios de la Administración y a las solicitudes de información del público en general sobre las propiedades del inventario, así como al manejo de la documentación que requieren los procesos de los comités de venta y de arrendamiento, como las actas de los comités y las cartas de términos a los solicitantes. Para esto es necesaria la reactivación o la creación de puestos que restablezcan parte de la estructura organizacional que asumía estos roles y de las cuales la Oficina ha quedado desprovista, restando capacidad al componente de desarrollo para enfocarse en la misión prioritaria de planificar y encauzar el desarrollo y uso óptimo de las propiedades.
- Mantener actualizando el sistema de información geográfica e integrar la información de las propiedades de la Administración a las bases de datos existentes.
- Mantener actualizada la colección de planes de ordenación territorial y demás reglamentos y documentos de planificación.
- Programar el desarrollo de propiedades identificadas para estos fines y solicitar propuestas para dicho desarrollo.

2. **Recomendaciones de desarrollo y planificación de las fincas más importantes de la Administración:**

- **Centro Urbano de Luquillo:** Promover el arrendamiento de 1.71 cuerdas resultantes de la consolidación de varias propiedades adquiridas en el centro urbano para viabilizar el desarrollo de instalaciones comerciales-turísticas y de entretenimiento, de acuerdo con las guías de diseño establecidas por la ODAP.
- **Nuevo Centro de San Juan, Hato Rey:** Se recomienda que la parcelas a lo largo de la avenida Hostos y la parcela aledaña al Coliseo de Puerto Rico, sean desarrolladas con proyectos de usos mixtos de alta densidad, que incluyan usos de vivienda. Esto como alternativa para promover la activación urbana del sector en el que predomina que el uso de oficina.
- **Rehabilitación Teatro Paramount en Santurce:** Rehabilitación del Teatro en la parada 19 de la avenida Ponce de León, como sala de teatro y lugar de entretenimiento. Aunque se completaron varias fases de la rehabilitación, el proyecto se ha detenido por los pasados años debido a la limitación de fondos de la Administración de Terrenos. Se deben identificar fondos para continuar la obra y seguir auscultando la disposición del sector privado para invertir y operar el proyecto. Se debe considerar la opción de adaptación del edificio a otros usos que permitan su operación conforme al objetivo de revitalización del centro urbano de Santurce.
- **Cataño Fuel Storage, Guaynabo:** Continuar con el arrendamiento de estas importantes instalaciones y promover transacciones con colindantes que permitan consolidar las propiedades de la Administración.
- **Finca Kelly, Bayamón:** Se recomienda el desarrollo de viviendas siguiendo parámetros que garanticen el máximo aprovechamiento de los terrenos.
- **Finca Ciénaga San Pedro, Toa Baja:** Esta finca está ocupada en su mayoría por terrenos anegados (humedales). Se recomienda evaluar la posibilidad de establecer un banco de mitigación de humedales.
- **Finca Tortuguero, Vega Baja y Manatí:** Algunas porciones de esta finca están dentro del área de zonificación especial de la Laguna Tortuguero. Auscultar el interés de entidades como el Fideicomiso de Conservación para establecer acuerdos sobre la conservación y manejo integral de la zona y el establecimiento de instalaciones de recreación. En las áreas más cercanas a la costa, en la playa Los Tubos, se recomienda considerar el desarrollo de proyectos ecoturísticos en armonía con el ambiente natural y con el acceso público a las costas.
- **Finca El Tanque, Arecibo:** Un área de esta finca, de aproximadamente 40

cuerdas, ha sido identificada como posible localización de proyectos de vivienda, siguiendo parámetros que garanticen el máximo aprovechamiento de los terrenos.

- **Finca Algarrobos, Mayagüez:** Se recomienda que se evalúe la posibilidad de establecer un banco de mitigación de humedales.
- **Finca Maravilla Sur, Las Marías:** Esta finca fue identificada como una posible localización de proyectos de vivienda. Se recomienda mantener en reserva a corto y mediano plazo.
- **Finca Belvedere/Miradero, Cabo Rojo:** Gran parte de esta finca ha sido declarada reserva natural. El remanente de unas 90 cuerdas debe ser mantenido en reserva y en usos agrícolas a corto y a mediano plazo, para así tener terrenos disponibles para las necesidades de las futuras generaciones.
- **Finca Multeado Estrella, Ponce:** Continuar con el desarrollo de la finca de acuerdo con el plan de urbanización elaborado, que propone el desarrollo de un barrio de usos mixtos, principalmente residencial. Realizar las obras de infraestructura pautadas para incentivar el desarrollo de la primera fase, de acuerdo con el plan y permitir el desarrollo del Centro de Convenciones del Municipio de Ponce. Coordinar con la AAA las conexiones de agua y alcantarillado para los desarrollos potenciales allí y publicar solicitudes de propuestas para el desarrollo de las primeras parcelas residenciales una vez adelantadas las obras de infraestructura.
- **Finca El Bronce, Ponce:** Planificar el desarrollo del remanente de la finca con usos que, al integrarse a los proyectos desarrollados por el Departamento de la Vivienda, produzcan un barrio de usos mixtos con un área comercial. Explorar la posibilidad de adquirir los terrenos colindantes.
- **Finca Bordones, Comerío:** Promover el desarrollo de proyectos de vivienda de adecuada densidad y explorar la posibilidad de adquirir terrenos colindantes para mantener terrenos disponibles en reserva.
- **Finca Valdejulli, Maunabo:** Mantener los usos agrícolas mediante arrendamiento de los terrenos y explorar el posible desarrollo turístico de los terrenos más cercanos a la costa, a largo plazo.
- **Finca Emajagua, Maunabo:** Promover desarrollo de pequeños proyectos turísticos.
- **Finca Mandry/Antón Ruiz, Humacao:** Mantener los usos agrícolas mediante el

arrendamiento de los terrenos y explorar la posibilidad de establecer un banco de mitigación de humedales en parte de los terrenos o mantener las áreas de humedales bajo arrendamiento al Departamento de Recursos Naturales. En el pasado, el Municipio de Humacao que ha propuesto un Plan Urbano que incorpora una porción de la finca al oeste del expreso.

- **Finca Punta Santiago, Humacao:** promover el desarrollo turístico ordenado de la propiedad, según el esquema elaborado por la Oficina de Desarrollo y Usos de Terrenos de la Administración. Además, promover la transferencia del muelle existente que actualmente está en proceso de reconstrucción a una entidad que pueda encargarse de su manejo, como por el DRNA por ejemplo, que ha realizado aportaciones para la obra.
- **Finca Barrio Río, Naguabo:** Mantener los usos agrícolas mediante arrendamiento de los terrenos y explorar la posibilidad de permutar los mismos con la Autoridad de Tierras.
- **Finca Longo, Caguas:** Mantener remanente de la finca como reserva para usos industriales.
- **Finca La Marina, Carolina:** Gran parte de esta finca tiene áreas de terrenos anegados o humedales. Se recomienda mantener en reserva para futuros usos compatibles con las características naturales de la propiedad, incluyendo mitigaciones y delimitar aquellas porciones que podrían ser objeto de procesos de urbanización.

**3. Recomendaciones de adquisición de nuevos terrenos y propiedades para reserva:** Conforme a la misión de la Administración 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, se recomienda continuar enfocando la adquisición de terrenos durante los próximos años en los siguientes objetivos:

- Respaldo el continuo desarrollo industrial:
  - a) Continuar la adquisición de terrenos para reservar para usos industriales en coordinación con el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio y la Compañía de Fomento Industrial (PRIDCO)
  - b) Colaborar con la Compañía de Fomento Industrial en la expropiación de terrenos identificados como necesarios por ésta para ubicación de nuevas instalaciones y expansiones de actividades industriales en distintos sectores del país.
- Promoción de proyectos de desarrollo urbano como la revitalización de Santurce y de los terrenos aledaños a las estaciones del Tren Urbano y otras zonas



urbanas.

- Respalda el desarrollo turístico:
  - a) Identificar, en colaboración con la Compañía de Turismo, terrenos adecuados para proyectos turísticos, tanto del inventario de la Administración como potenciales adquisiciones de terrenos.
- Respalda la conservación de terrenos con valor natural y ambiental:
  - a) Colaborar con el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y otras entidades afines en la adquisición de terrenos como ente expropiante, con fondos que tengan disponibles tales entidades, o en la implantación de proyectos de conservación sobre propiedades de la Administración que cuenten con los atributos necesarios para ello.
- Continuar la revitalización de los centros urbanos:
  - a) Adquirir terrenos con potencial de redesarrollo en centros urbanos alrededor de la isla.
  - b) Continuar con la adquisición de terrenos en zonas como Puerta de Tierra, Santurce y Río Piedras.
- Apoyar el desarrollo de viviendas nuevas y la rehabilitación de edificación existente para el uso de vivienda:
  - a) Identificar terrenos adecuados y de adquisición viable para proyectos de viviendas en centros urbanos y alrededor de éstos.
- Adquisición de terrenos colindantes a fincas de la Administración. Evaluar posibles adquisiciones de terrenos colindantes a propiedades de la Administración cuya agrupación viabilice esfuerzos de planificación de desarrollo ordenado.
- Continuar con el esfuerzo del proyecto de disposición de propiedades. Este proyecto procura mejorar el inventario de la Administración mediante la venta de propiedades y remanentes que no tienen utilidad estratégica para la Administración, para dedicar la totalidad del producto de su venta a la adquisición de nuevas propiedades que cumplan con objetivos de política pública.

#### **Oficina de Servicios Legales:**

La Oficina de Servicios Legales (Oficina) es responsable de brindar asesoría jurídica al Director Ejecutivo y a otras áreas que componen la Administración de Terrenos en todos los aspectos legales de las transacciones que ésta maneja. Esta Oficina se encarga de la redacción de documentos legales, como contratos, enmiendas y escrituras, que incluyen operaciones relacionadas con el inventario de propiedades y otros acuerdos de servicios o interagenciales.

Además, proporciona consultoría en los asuntos operacionales, incluyendo la revisión y actualización de reglamentos internos y externos de la corporación. La Oficina de Servicios Legales también representa a la Administración en procedimientos judiciales o administrativos, a través de abogados internos o externos contratados bajo su supervisión, y maneja casos de expropiación en beneficio de la Administración o de otras entidades, según lo establecido por acuerdos de servicios otorgados con estas entidades. Asimismo, en conjunto con la Oficina de Presupuesto y Finanzas, gestiona el cobro de deudas, la cancelación de contratos por incumplimiento, y colabora en los trámites para recuperar la posesión de propiedades. También colabora con la Oficina de Desarrollo y Administración de Propiedades para atender incidentes ocurridos en las propiedades de la Administración.

Actualmente, la Oficina cuenta con un (1) abogado interno, (1) secretaria administrativa y su directora, quienes gestionan un alto volumen de transacciones que envuelven a la corporación. No obstante, existen dos (2) puestos vacantes de abogado, un (1) abogado en licencia sin sueldo, un (1) puesto vacante de paralegal y un (1) puesto vacante de investigador de títulos.

Entre las principales tareas y logros trabajados por la Oficina durante estos años, se destacan los siguientes:

- Redacción, revisión y otorgamiento de aproximadamente doscientos cincuenta (250) contratos, enmiendas y escrituras de diversa índole, tales como: arrendamientos, desarrollos, compraventas, servicios, construcción, acuerdos interagenciales y cesiones, entre otros. La Oficina revisó y atemperó los términos contractuales de los arrendamientos en el Cataño Fuel Storage, negoció contratos relevantes en el ámbito de la energía renovable, completó la venta de terrenos para el desarrollo de vivienda para envejecidos y de bajos recursos, otorgó contratos para el desarrollo de proyectos hoteleros, de vivienda y comercios, transigió pleitos, los cuales se venían litigando por más de veinte (20) años, completó la venta de terrenos para el desarrollo de proyectos industriales, entre varios más. Además de redactar los documentos legales antes mencionados, participó en la negociación de muchas de estas transacciones.
- Revisión y actualización de varios reglamentos internos y externos, siguiendo los procedimientos establecidos en la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU). La Oficina de Servicios Legales inició la revisión de toda su reglamentación, conforme a las exigencias de la LPAU, y pronostica completar la adopción de la reglamentación revisada en el mes de diciembre de 2024. Entre los reglamentos revisados destacan el de la Declaración y Adquisición de Estorbos Públicos para la Reconstrucción Urbana de Santurce y Río Piedras, el de Transacciones de Derechos Reales sobre Bienes Inmuebles, así como toda la reglamentación interna aplicable a los empleados y relacionada a la protección laboral.
- Continuación en el manejo de casos de expropiación, algunos en colaboración con entidades como la Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera y el

Fideicomiso de Conservación. El equipo interdisciplinario de profesionales designado para atender estas reclamaciones ha enfrentado satisfactoriamente los reclamos de compensación adicional, lo que ha permitido salvaguardar el gasto en fondos públicos.

- Colaboró en la preparación, evaluación y adjudicación de transacciones para el desarrollo de proyectos, arrendamiento y venta de propiedades, además de la asistencia en la redacción de resoluciones emitidas por la Junta de Gobierno. La Oficina también trabajó en la redacción de ponencias y memoriales explicativos relacionados a distintos proyectos de ley.
- Colaboración con la Oficina de Presupuesto y Finanzas en la gestión de cobro a deudores morosos, logrando acuerdos de pago y la terminación de contratos según fuese necesario.

#### **Oficina de Ingeniería:**

La Oficina de Ingeniería de la Administración de Terrenos de Puerto Rico (en adelante Ingeniería), durante los años 2021 al 2024, experimentó varios cambios significativos en su equipo de trabajo; sin embargo, durante el anterior periodo se logró identificar e implementar alternativas para mitigar la falta de personal esencial y cumplir con las encomiendas asignadas.

Durante el periodo de los años 2021 al 2024 se adquirieron varios equipos de oficina y un vehículo asignado a la Brigada de Conservación de Propiedades, los cuales forman parte de las herramientas necesarias para realizar adecuadamente la ejecución de los trabajos asignados.

Personal de Ingeniería trabajó con la preparación de los estimados de costos y alcance de los trabajos para el sometimiento de las reclamaciones a la Agencia Federal para el Manejo de Emergencia (FEMA por sus siglas en inglés).

Como parte de las encomiendas asignadas a Ingeniería se prepararon los documentos necesarios para llevar a cabo varias subastas de proyectos en propiedades de la Administración de Terrenos de Puerto Rico (en adelante la Administración), con el propósito de rehabilitarlas y promocionarlas para su desarrollo.

1. **“Trabajos de reparación del Hotel y Parador Baños de Coamo localizado en el barrio San Ildefonso del término municipal de Coamo, Puerto Rico”, Administración de Servicios Generales (ASG) RFP 22J-10450:**
  - Costo Total del Proyecto: \$3,705,856.00
2. **“Trabajos de limpieza, rehabilitación y protección de la estructura existente en la propiedad Casa Arquitecto Pedro de Castro localizada en el término municipal de Guaynabo Puerto Rico”, Administración de Servicios Generales (ASG) RFP 23J-13499:**
  - Costo Total Proyecto: \$137,909.66

3. **“Limpieza, demolición selectiva y protección de las estructuras existentes en la propiedad DTOP-Gobierno Federal de la Administración de Terrenos, localizada en barrio Santurce – Miramar del término municipal de San Juan, Puerto Rico”, Administración de Servicios Generales (ASG) RFP 23J-07808:**
  - Costo Total Proyecto: \$537,919.00
  
4. **“Movilización, planificación y remoción de “diesel” contaminado con agua de lluvia en tanque soterrado propiedad DTOP-Gobierno Federal localizada en barrio Santurce - Miramar del término municipal de San Juan, Puerto Rico” – proyecto de emergencia:**
  - Costo Total Proyecto: \$10,000.00
  
5. **“Trabajos de mitigación de derrame de fluido identificado como “diesel” procedente de tanque soterrado existente al Sur de la propiedad DTOP - Gobierno Federal localizada en barrio Santurce - Miramar del término municipal de San Juan, Puerto Rico”, Administración de Servicios Generales (ASG) 24J-15885:**
  - Costo Total Proyecto: \$55,499.95
  - Pendiente a recibir, por ALTOL ENVIRONMENTAL SERVICES, INC., el estimado de costo revisado para extraer el tanque soterrado.

A su vez, Ingeniería solicitó la asistencia de la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura (en adelante AFI) para la preparación de los documentos necesarios para llevar a cabo subastas en tres propiedades de la Administración incluyendo la procuración de fondos federales para su realización, la adjudicación del Proyecto subastado y la supervisión e inspección.

1. **"Desmantelamiento de estructura de acero incluyendo losa de piso y cimientos de hormigón y disposición escombros fuera de la propiedad de la Administración de Terrenos de Puerto Rico, localizada en el barrio Pueblo Viejo del término municipal de Guaynabo, Puerto Rico":**
  - Costo Total Aproximado: \$79,000.00
  - Número de Contrato AFI: 2023-000121
  
2. **"Demolición edificio dos plantas, disposición de escombros e instalación de verja de alambre eslabonado en perímetro de Propiedad 1801-00000 Metro Santurce, Inc., localizada en el barrio Santurce del término municipal de San Juan, Puerto Rico":**
  - Costo Total Aproximado: \$409,954.20
  - Número de Contrato AFI: 2024-000167
  
3. **"Demolición de cuatro estructuras de almacenes localizadas en la Avenida Ponce de León #1309, Parada 19 en el barrio Santurce del término municipal de San Juan, Puerto Rico":**
  - Ingeniería solicitó asistencia técnica y administrativa de AFI, para la procuración de fondos de programas federales.

- AFI requirió, que se realizara la investigación, identificación e informe de presencia de materiales con contenido de asbesto y plomo en las cuatro estructuras y muro de ladrillo. Se contrato la compañía AES, a través de ASG 24J-22935, a un costo de \$2,000.00.
- Los resultados del estudio e informe realizado por AES fueron compartidos con personal de AFI, quienes sometieron el estimado por los trabajos de mitigación, demolición y disposición de escombros de las cuatro estructuras fuera de la propiedad por la cantidad de \$979,719.92. Al momento no hay fondos disponibles para la realización de este proyecto.

Para mitigar la falta de empleados esenciales, a continuación, se detallan las medidas implementadas para cumplir con las encomiendas asignadas y las tareas llevadas a cabo por Ingeniería durante el periodo en referencia:

1. Solicitud de asistencia y coordinación con la división de Obras Públicas de los municipios de Bayamón, Ponce y Vega Alta para la realización de trabajos relacionados al corte de maleza, recogido y disposición de escombros y corte de árboles en propiedades que requieren el uso de maquinaria pesada.
2. Coordinación de trabajos técnicos de agrimensura a través de un Acuerdo Interagencial formalizado entre la Administración y el Departamento de Transportación y Obras Públicas del Gobierno de Puerto Rico (en adelante DTOP), para proveer su asistencia a la Administración en la mensura de propiedades, evaluación de conformidad de colindancias, evaluación de planos de mensura sometidos por agrimensores externos necesarios para la realización de consultas de transacción y visitas al "site" para la delimitación de colindancias, entre otros asuntos.
3. Contratación de una firma de agrimensura privada para complementar el sometimiento de transacciones ante la Junta de Planificación de Puerto Rico, las cuales requieren un plano de mensura debidamente certificado por un agrimensor profesional. En este periodo se contrató al agrimensor Vladimir A. Toledo Camacho de GEOPR LAND SURVEYORS.

- En el periodo de vigencia del contrato, el agrimensor Vladimir A. Toledo Camacho realizó las siguientes mensuras:

- a) Plano de Mensura y Segregación Propiedad de la Administración de Terrenos de Puerto Rico localizada en la Calle San Mateo, Intersección Calle Bolívar en el Barrio Santurce, del Municipio de San Juan, Puerto Rico, con fecha del 12 de diciembre de 2023, (propiedad conocida como Coquí Parking);
- b) Plano de Mensura y Segregación Propiedad de la Administración de Terrenos de Puerto Rico, localizada en la Avenida José de Diego, Barrio

Monacillos de Río Piedras, del Municipio de San Juan, Puerto Rico, con fecha de 21 de febrero de 2024, (propiedad conocida como Finca CASEPI);

- c) Plano de Mensura y Segregación Propiedad de la Administración de Terrenos de Puerto Rico, localizada en PR-713, km 5.3, del Barrio Pozo Hondo del Municipio de Guayama con fecha del 31 de marzo de 2024, (propiedad conocida como Finca Cimarrona Segunda).

Entre las tareas realizadas por la Oficina de Ingeniería, se destacan las siguientes:

- Evaluación de las Solicitudes de Arrendamiento y Venta, participa en las reuniones de ambos Comités, realiza la descripción de las propiedades que forman parte de los arrendamientos y ventas, somete diferentes consultas de transacción ante la Junta de Planificación de Puerto Rico para su evaluación y autorización para la posterior formalización de contratos por parte de la Administración.
- Tramitar la documentación necesaria ante el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) para la obtención de la permisología requerida para el corte de árboles en propiedades de la Administración, a su vez, tramita las solicitudes de propuestas a diferentes compañías y recomienda la realización del corte de árboles que confligen o afectan las propiedades colindantes.
- Asistir en la búsqueda y provisión de información relacionada a propiedades de la Administración conforme a las Solicitudes de Información Pública (SIP), sometidas por ciudadanos, entidades privadas y gubernamentales. Además, se han evaluado la titularidad de propiedades que obran en el inventario de la Administración mediante el uso de la plataforma del Registro de la Propiedad conocido como Karibe.
- Personal de la oficina ha participado como Perito en el Tribunal en controversias legales llevadas a cabo en la Finca Cataño Fuel Storage en Guaynabo (PUMA) y en la Finca La Marina en Carolina (Ciudad Deportiva Roberto Clemente).
- A través del programa AutoCad, la Oficina de Ingeniería continua con el dibujo de las fincas adquiridas incluyendo las transacciones llevadas a cabo, con el propósito de posteriormente, llevar a cabo el posicionamiento de las fincas con mayor exactitud.
- La Oficina Ingeniería continúa adoptando los planos de mensura obtenidos de agrimensores externos e incorporándolos al registro digital de planos mediante la identificación y archivo de planos por pueblo y finca con el propósito de obtener un rápido acceso digital de los mismos.
- Se han realizado las inspecciones físicas a través de todo Puerto Rico de las propiedades ofrecidas en venta preferente a la Administración conforme restricciones

según las disposiciones del Programa de Fincas Familiares de la Ley de Tierras de Puerto Rico (Título VI) para el sometimiento de sus recomendaciones.

#### **Oficina de Presupuesto y Finanzas:**

La Oficina de Presupuesto y Finanzas es responsable de la custodia de todos los fondos que genera o recibe la Administración, incluyendo la contabilidad de las operaciones, así como el control contable del presupuesto de ingresos y gastos, pre-intervención de cuentas, desembolsos, cobros y otras funciones similares.

Prepara anualmente el presupuesto fiscal de la Administración para su presentación a la Oficina de Gerencia y Presupuesto, a la Junta de Gobierno de la Administración y a la Junta de Supervisión y Administración Financiera para Puerto Rico (FOMB) para su aprobación.

Esta Oficina coordina anualmente la confección de los estados financieros de la corporación por una firma de contadores públicos autorizados, así como colabora en las auditorías de los Estados Financieros, de la utilización de Fondos Federales o "Single Audit", de la Oficina del Contralor y de la Oficina del Inspector General.

#### **Oficina de Recursos Humanos y Relaciones Laborales:**

La Oficina de Recursos Humanos y Relaciones Laborales es responsable de la administración, supervisión, dirección, y coordinación de las actividades administrativas y técnicas en el ámbito de los recursos humanos, asistencia, licencias, beneficios marginales y nóminas de la Administración. Asesora al(a) Director(a) Ejecutivo(a) en su campo, de conformidad con las leyes, reglamentos, normas y procedimientos aplicables. Así mismo, administra todo lo relacionado a los planes de clasificación y retribución, gestionando los aspectos de clasificación y compensación del personal para asegurar su alineación con la normativa vigente.

Además, maneja el reclutamiento y selección del personal, gestiona las transacciones de personal, tales como: nombramientos, ascensos, traslados, descenso y reclasificaciones y asegura que las transacciones de personal del servicio de carrera se realicen garantizando el principio de mérito. También, administra el plan de adiestramiento y capacitación del personal para maximizar su potencial y competencias, de acuerdo con las necesidades identificadas. Realiza investigaciones administrativas sobre distintas reclamaciones, incluyendo medidas disciplinarias o correctivas. También administra y negocia el Convenio Colectivo entre la Administración y la Unión Independiente de Empleados de la Administración de Terrenos ("UIEAT"), entre otros.

Entre los proyectos relevantes de la Oficina se incluyen los siguientes:

##### **1. Plan de Clasificación y Retribución:**

- En agosto de 2023, la Junta de Supervisión y Administración Financiera (JSAF) estableció un proceso para que las corporaciones públicas desarrollaran planes de clasificación y retribución basados en el mercado y responsabilidad fiscal. Estos planes debían alinearse con el nuevo Plan Uniforme de Clasificación y

Retribución del gobierno central. La Oficina de Gerencia y Presupuesto (OGP) y la JSAF en septiembre de 2023 orientaron sobre el proceso y requisitos para atender los planes de clasificación de las entidades exentas de Ley 8-2017.

- Tras la recopilación de la información requerida, los planes fueron sometidos a OGP el 4 de enero y aprobados por JSAF el 11 de septiembre de 2024, asegurando una implementación retroactiva al 1 de julio de 2024. La Administración contrató los servicios de la compañía Human Resources, Mediation & Arbitration Services LLC para la evaluación de las descripciones de los puestos y se determinen las nuevas clasificaciones ocupacionales, etc. Luego de esta evaluación, se le solicitará a la OGP un planteamiento de transferencia fiscal, para la reprogramación de fondos, para la implementación del plan.

## 2. Reclutamiento y Selección de Personal:

- Se publicaron dieciséis (16) convocatorias para cubrir puestos vacantes y se completó el proceso de selección para cinco (5) nuevos nombramientos de empleados en los puestos: Gerente de Inspección y Conservación de Propiedades, Secretaria Ejecutiva Gerencial, Secretaria Ejecutiva, Trabajador de Conservación y Trabajador de Limpieza y Mantenimiento.
- Las restantes convocatorias no generaron suficientes solicitudes para establecer un registro de elegibles, o los candidatos seleccionados no aceptaron la oferta de empleo porque los salarios no estaban alineados al mercado. Esta situación contribuye al problema de retención de personal, ya que muchos optan por renunciar o trasladarse a otras agencias o empresas privadas que ofrecen mejores salarios.

## 3. Transacciones de Personal:

- La OGP autorizó el pago de siete (7) diferenciales: cuatro (4) por condiciones extraordinarias en el trabajo y tres (3) por interinato.
- Se concedió un ajuste salarial a los empleados cuyos salarios estaban por debajo del salario mínimo federal, mientras se espera las aprobaciones correspondientes.
- Se nombraron dos empleados de carrera: uno como Ayudante Especial y otra como Secretaria Confidencial II, adscritos al Servicio de Confianza, quienes colaboran en tareas del servicio de carrera, generando ahorros para la Administración.
- Se tramitó la movilidad y el traslado de cuatro (4) empleados a otras entidades



gubernamentales.

- En junio de 2021, cinco (5) empleados provenientes de la Autoridad de Energía Eléctrica comenzaron a trabajar en la Administración mediante movilidad.

#### 4. Plan de Adiestramiento y Capacitación:

- La Oficina lleva a cabo un exhaustivo inventario de las necesidades de adiestramiento, el cual sirve como base para el Plan de Necesidades de Adiestramientos y Capacitación correspondiente al año fiscal 2025-2026. Este proceso tiene como objetivo alinear los intereses de los empleados con las necesidades de servicio, permitiendo así desarrollar al máximo el talento y la capacidad del personal y brindándoles la oportunidad de adquirir una preparación adecuada que a los requerimientos de los deberes y responsabilidades de sus puestos.
- De igual forma, se han organizado adiestramientos en diversas áreas, tales como: hostigamiento sexual, derechos de las personas con impedimentos, protocolo para manejar situaciones de violencia doméstica, prohibición del discrimen por orientación sexual e identidad de género y protocolo de prevención del suicidio, entre otros. Estos adiestramientos son diseñados para concientizar y preparar al personal ante diversas situaciones que podrían presentarse en el entorno laboral.
- El Instituto de Profesionalización de los Empleados del Gobierno de Puerto Rico estableció el programa de adiestramiento en línea, que ofrece la Alianza-UPR-OATRH. Este programa ofrece capacitación libre de costo para la Administración o los empleados, asegurando accesibilidad y oportunidades de desarrollo profesional.
- Todos los empleados cumplieron con las veinte (20) horas de educación continua requeridas en materia de ética gubernamental para el periodo bial que concluyó el 30 de junio de 2024. Además, aquellos empleados que debían tomar ocho (8) horas de educación continua en adiestramientos en materia de auditoría, cumplimiento de sana administración pública y prevención de ineficiencias e irregularidades de la Oficina del Inspector General, el "OIG Institute" (OIG) también han completado dicha capacitación. La OIG requirió al personal de manera obligatoria, ya sean, gerenciales, unionados o del servicio de confianza, que creen una cuenta en el "OIG Institute". Esto garantiza que todos los empleados tengan acceso a la formación necesaria y cumplan con los requisitos de capacitación establecidos por las regulaciones gubernamentales.
- Este enfoque integral en el adiestramiento y capacitación del personal no sólo busca el desarrollo profesional, sino también la creación de un ambiente laboral

más seguro y respetuoso, al tiempo que se cumple con la normativa y estándares profesionales establecidos.

5. Proyecto Tiempo, Asistencia y Nóminas:

- El Plan Fiscal para Puerto Rico, ha exigido un sistema integral y automatizado para el registro de tiempo y asistencia (T&A) en todo el gobierno, garantizando así un uso adecuado de los fondos públicos. Este proyecto tuvo como objetivo principal la integración del registro T&A con la nómina, lo que incluye controles de nómina, prevención de pérdidas y cumplimiento normativo. Aunque la Administración contaba con un sistema anterior, "Digipuncher", éste no se integraba automáticamente con el sistema de nóminas. Como parte del cumplimiento de los requisitos, se adquirió "DigiWorkforce", que ofrece nuevas funcionalidades para optimizar los procesos relacionados con la asistencia y los pagos.
- El 1 de marzo de 2024 se inició el proyecto de implementación del nuevo sistema de T&A. Posteriormente, el 12 de junio de 2024, se integraron los módulos de asistencia y nómina de "DigiWorkforce". Esto permitió que el cálculo de la nómina se realizara conforme al registro de asistencia de la quincena anterior. Se elaboró un nuevo reglamento sobre jornada de trabajo y asistencia, estableciendo normas y responsabilidades para los empleados. Así mismo, se implementaron nuevos procedimientos para el registro de asistencia y la gestión de licencias, junto con adiestramientos para el personal sobre el sistema "DigiWorkforce" y sus nuevas funcionalidades.

6. Reglamentación:

- En los pasados cuatro (4) años, se ha promulgado o actualizado diversa reglamentación incluyendo:
  - a) Plan de Acción Afirmativa para Garantizar Igualdad de Oportunidades en el Empleo 2021-2025.
  - b) Procedimiento para Atender Querellas de Discrimen Salarial por Razón de Sexo.
  - c) Protocolo para la Prevención del Discrimen por Orientación Sexual o Identidad de Género y Procedimiento Interno de Querellas.
  - d) Protocolo para la Prevención y Manejo de Comportamiento Suicida.
  - e) Protocolo para el Manejo de Situaciones de Violencia Doméstica en el Lugar de Trabajo.
  - f) Protocolo para Prohibir y Prevenir el Acoso Laboral.
  - g) Reglamento para Atender Querellas por Discrimen por Género.
  - h) Reglamento para la Prevención del Hostigamiento Sexual.
  - i) Reglamento sobre Jornada de Trabajo, Normas de Asistencia y Disposiciones Aplicables al Registro Biométrico.

- j) Manual de Procedimientos de Tiempo, Asistencia y Nóminas (Empleados).
- k) Manual de Procedimientos de Tiempo, Asistencia y Nóminas (Supervisores).
- l) Manual de Procedimientos de Tiempo, Asistencia y Nóminas (Recursos Humanos).

- Actualmente, varios reglamentos están en proceso de revisión, como el Reglamento de Trabajo a Distancia - Ley 36-2020, Reglamento de Personal de Servicio de Carrera, Reglamento de Personal de Servicio de Confianza, Reglamento Interno de Normas de Conducta y Medidas Correctivas, Reglamento de Acomodo Razonable y Reglamento para la Administración de Pruebas para la Detección de Sustancias Controladas. Estos últimos tres (3) reglamentos fueron referidos a la Oficina de Servicios Legales.

#### 7. Negociación del Convenio Colectivo:

- En cumplimiento con la Ley Núm. 9-2021, "Ley para Garantizar la Negociación Colectiva", se firmó una estipulación y se otorgó una bonificación de \$4,500 a todos los miembros de la Unidad Apropriada activos a esa fecha con el propósito de firmar el Convenio Colectivo para el 2021-2023 y dar por terminada la controversia relacionada al Artículo XX, al cargo CA-2015-45.
- El 19 de abril de 2024 se firmó el nuevo Convenio Colectivo, vigente desde el 1 de julio de 2023 hasta el 30 de junio de 2025, para los años fiscales 2023-2024 y 2024-2025 y se acordó un pago de un incentivo no recurrente de \$4,800, en un (1) sólo pago, a todos los miembros de la Unidad Apropriada que estaban activos a la firma de esa estipulación, sujeto a las autorizaciones que correspondan. El pago del incentivo está supeditado a la aprobación de la JSAF.

#### 8. Programa Retiro Incentivado Ley 80:

- Con la implantación parcial de la Ley 80-2020, el 1 de abril de 2024, ocho (8) empleados de la Administración se acogieron al Programa de Retiro Incentivado (Programa). Estos puestos fueron eliminados de la plantilla de puestos del servicio de carrera. Luego de revisar el "roster" de empleados notificado por OGP, identificamos que erróneamente habían sido eliminados cuatro (4) puestos de confianza. Estos puestos habían estado ocupados por cuatro (4) empleados que se reinstalaron a sus puestos del servicio de carrera previo a la efectividad del Programa al cual se acogieron. Los puestos eliminados por error fueron: Director de Presupuesto y Finanzas (5.04), Secretaria Confidencial III (40.01), Director de Servicios Generales (121.06) y Director Ejecutivo (1.01).
- El 16 de abril de 2024 la Administración envió a OGP una Certificación señalando el error encontrado e indicándole los puestos de carrera que debieron

haber eliminados, dejando disponibles los puestos de confianza que son esenciales para el funcionamiento de la Administración. Al momento, según OGP, esta situación se encuentra bajo revisión por parte de la JSAF.

9. Otros Asuntos:

- Se llevaron a cabo varios procedimientos disciplinarios, así como investigaciones sobre reclamaciones de discrimen y acoso laboral.
- Tenemos dos (2) casos laborales ante el Negociado de Conciliación y Arbitraje y cuatro (4) en la Junta de Relaciones del Trabajo.
- Se renovó el Plan Médico con vigencia del 1 de julio 2024 hasta el 30 de junio de 2025.
- Se administró el Protocolo del COVID-19 y la aplicación correcta de la licencia para este concepto hasta el cese de la pandemia, según lo reglamentado.
- Se llevaron a cabo elecciones para el Comité de Ética de la corporación y se designó a una empleada para formar parte del Comité con la aprobación de Oficina de Ética Gubernamental.
- Se utiliza la plataforma "Oracle Enterprise Performance Managment" de OGP para mantener actualizados los registros de puestos ocupados y vacantes.
- Se realizaron elecciones especiales para el delegado que representa a la Administración de Terrenos ante la Asociación de Empleados del ELA. Se escogieron dos (2) empleados, un delegado en propiedad y otro alterno para representarnos.
- Se realizaron auditorías de las licencias de los empleados de los años 2021-2024.

La Oficina de Recursos Humanos y Relaciones Laborales ha logrado avances significativos en la implementación de proyectos que no sólo optimizan la administración de recursos humanos, sino que también garantizan el cumplimiento de las normativas vigentes y la adecuada capacitación de los empleados. La continuidad de estos esfuerzos será clave para el desarrollo de una administración pública eficiente y justa.

Las metas futuras de la Oficina incluyen implantar los nuevos Planes de Clasificación de Puestos y Retribución, establecer un sistema de evaluación de desempeño para todo el personal, digitalizar los expedientes de personal de todos los empleados garantizando debidamente la confidencialidad de estos, mejorar los procesos de reclutamiento y selección, y actualizar los reglamentos para la administración de los recursos humanos para los servicios de carrera y confianza. Además, mantenerlos competitivos en el mercado laboral y establecer estrategias sólidas para enfrentar los desafíos en cuanto a la atracción y retención de los empleados.

**Oficina de Servicios Generales:**

La Oficina de Servicios Generales coordina los servicios de apoyo para el funcionamiento de las operaciones diarias en la Administración de Terrenos y de los inquilinos del edificio Sede. Entre las labores que realiza el personal de Servicios Generales están: compra de equipo y

materiales, suministro y servicios; recibo, control, asignación y custodia de propiedad de la entidad; control y mantenimiento de la flota vehicular; mantenimiento y limpieza de la planta física y alrededores del edificio; recepción de visitantes y manejo del cuadro telefónico; recogido, distribución y entrega de correspondencia (interna y externa); transportación de funcionarios en gestiones oficiales; recibo y control, archivo y conservación de los documentos públicos de la Administración; supervisar los servicios de seguridad, fumigación, mantenimiento de elevadores o equipos y de recogido de desperdicios sólidos; efectuar el Programa de Reciclaje; y dar apoyo en la atención de los inquilinos.

#### Principales proyectos de la Oficina de Servicios Generales:

- Se adquirió un vehículo Dodge Ram año 2023 y neveras para el uso de la brigada de conservación de la Oficina de Ingeniería de la Administración.
- En el Plan de Reciclaje se trabajó el servicio de recogido y disposición de materiales excedentes y equipos electrónicos.
- En el área de Archivo y Correo se adquirió una nueva franqueadora para el mejor funcionamiento del correo.
- Se realizaron múltiples proyectos para las mejoras del edificio sede. Se reemplazó la unidad de aire acondicionado en la Oficina de Recursos Humanos. Se reemplazó el termostato y sensor en la unidad de aire acondicionado de la Oficina de Servicios Generales; en adición, se reparó el *main breaker* del edificio sede. Se reemplazaron los brazos mecánicos del estacionamiento ejecutivo.
- El local 104 se habilitó para ser arrendado. Se cambiaron los compresores de 30 toneladas en los aires acondicionados de los inquilinos (Metro y OIG).
- Se renovaron los contratos de alarmas y se realizó la inspección y certificación de los elevadores.
- Se reemplazó el desfibrilador para uso de primeros auxilios en caso de emergencia.
- Se cambiaron las máquinas fotocopadoras de todas las Oficinas.
- Se ofreció apoyo a la Oficina de Ingeniería en los procesos de subastas, de varios proyectos.

#### Centro de Sistemas de Información:

El Centro de Sistemas de Información es responsable de toda la infraestructura tecnológica utilizada por las diferentes oficinas, incluyendo computadoras, impresoras, programación, servidores y red de data, así como de la integridad y seguridad de la información electrónica. Esta área ha trabajado proactivamente en hacer disponibles e incorporar la mejor y más moderna tecnológica disponible como herramientas de trabajo para las distintas Oficinas, ello con el objetivo de lograr eficiencias y economías. Este enfoque ha permitido que la Administración cuente al presente con recursos tecnológicos modernos y útiles, al igual que una cultura organizacional que reconoce, valora y aprovecha de los equipos y herramientas disponibles en su labor diaria.

El Centro de Sistemas de Información, en este periodo, trabajó con los siguientes proyectos:

1. Migración cuentas de Office 365 (Tenant) a la Administración de Terrenos:

- El Centro de Sistemas de Información migró las cuentas de los usuarios de la Agencia que estaban manejadas por el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC) a uno propio e independiente. Este proceso conllevó los siguientes:
  - a) Se definieron los objetivos y el alcance del proyecto y los recursos necesarios para su realización.
  - b) Se realizó un inventario de las cuentas y datos a migrar y se configuró la herramienta BitTitan.
  - c) Se llevaron a cabo pruebas piloto para asegurar que el proceso de migración funcionara correctamente y se migraron las cuentas y datos de los usuarios de manera escalonada para minimizar interrupciones.
  - d) Se verificó que todas las cuentas y datos se migraron correctamente y se realizaron auditorías para asegurar la integridad de los datos.

2. Actualización de los Switch Core:

- La Oficina del Centro de Sistemas de Información actualizó los *switch core* del Centro de Información, ya que los existentes estaban fuera de su vida útil. Se evaluaron las necesidades de actualización y se seleccionaron los modelos de *switches Fortinet* adecuados.

3. Actualización del cableado del Centro de Información:

- En el Centro de Información se llevó a cabo una actualización integral del cableado para mejorar la infraestructura de red y garantizar una conectividad más rápida y fiable. Este proyecto incluyó la sustitución de cables antiguos por cables de fibra óptica de última generación, lo que permitió aumentar significativamente la velocidad de transmisión de datos. Además, se reorganizaron y etiquetaron todos los cables para facilitar el mantenimiento y la resolución de problemas futuros.

**Proyectos Recuperación de Desastres:**

En septiembre de 2017 Puerto Rico sufrió el impacto del histórico Huracán María, y posteriormente de otros desastres estatal y federalmente declarados. El paso de este huracán provocó que varias propiedades de la Administración sufrieran daños físicos multimillonarios. Así las cosas, la Administración y la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA por sus siglas en inglés) acordaron obligar sobre \$11,000,000 para financiar la reconstrucción de las algunas de las propiedades de la corporación.

Estos proyectos serán financiados en parte o en todo bajo los programas de FEMA y el programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario – Recuperación de Desastres (CDBG-DR por sus siglas en inglés) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los

Estados Unidos (HUD por sus siglas en inglés).

A continuación, se incluyen los proyectos de reconstrucción más relevantes:

1. Asilo de Beneficiencia – Ubicado en el Viejo San Juan, este edificio histórico sirve de sede para el Instituto de Cultura Puertorriqueña. Los daños acordados por la Administración y FEMA para financiar la recuperación del edificio suman aproximadamente \$5.6 millones. Actualmente el proyecto se encuentra en desarrollo de Solicitud de Propuestas para la Reconstrucción del edificio.
2. Hotel Baños de Coamo – Ubicado en el municipio de Coamo, este hotel es único en Puerto Rico ya que cuenta con piscinas termales naturales que forman parte de su ofrecimiento. Este hotel también tiene un componente histórico que será restaurado. Los daños acordados por la Administración y FEMA para financiar la recuperación de la propiedad suman aproximadamente \$3.6 millones. Este proyecto se encuentra en las fases iniciales de construcción y está en proceso de negociación de unos posibles cambios de órdenes.
3. Edificio Sede de la Administración – Ubicado en la Avenida Carlos Chardón en Hato Rey, este edificio sirve de sede para la Administración. Además, este edificio cuenta con varios inquilinos tales como Radio Isla y el periódico Metro que sirven a nuestras comunidades a nivel isla. Los daños acordados por la Administración y FEMA para financiar la recuperación de la propiedad suman aproximadamente \$1.2 millones. Este proyecto ha completado la reparación de varios de sus daños tales como el sellado de techo, y sistema de aires acondicionados, pero le resta completar otros daños que se encuentran en formulación de Solicitud de Propuestas para realizar trabajos de reconstrucción.
4. Edificio Ballet Concierto – Ubicado en la Avenida José de Diego en Santurce, es la sede de la Compañía de Ballet Concierto. La Administración es propietaria de 4 de los 7 pisos que componen el edificio. La Compañía de Ballet Concierto ocupa los 4 pisos en su totalidad. Los daños acordados por la Administración y FEMA para financiar la recuperación de esta propiedad suman aproximadamente \$650,000.00. Este proyecto se encuentra en formulación de Solicitud de Propuestas para realizar trabajos de reconstrucción.
5. Otros proyectos – La Administración ha solicitado fondos para otras propiedades tales como Finca Mauro, para la cual recibió cerca de \$95,000.00 en asistencia de FEMA, los cuales fueron utilizados para su recuperación. Este proyecto se encuentra en etapa de cierre.

La Administración tiene como objetivo mitigar los impactos de los desastres naturales en los terrenos y propiedades bajo su jurisdicción, asegurando una recuperación rápida y efectiva. La restauración de la infraestructura afectada por desastres, utilizando fondos de FEMA, procura asegurar que estas estructuras sean más resilientes ante futuros eventos, implementando medidas de mitigación para reducir la vulnerabilidad de los terrenos a futuros desastres, promoviendo prácticas de uso de suelo sostenibles y seguras.

Para alcanzar los objetivos delineados, la Administración ha implementado una serie de estrategias y políticas clave, con un enfoque particular en la utilización eficaz de los fondos del Programa de Asistencia Pública de FEMA. Esto incluye:

- Evaluación integral de daños: Realización de evaluaciones exhaustivas de los daños en infraestructuras y terrenos, en colaboración con expertos de FEMA, para priorizar las acciones de recuperación y asegurar el uso eficiente de los fondos disponibles.
- Proyectos de reconstrucción resiliente: Desarrollo e implementación de proyectos de reconstrucción que no solo restauren las infraestructuras a su estado original, sino que también las fortalezcan contra futuros desastres. Esto incluye la incorporación de tecnologías avanzadas y materiales resistentes.
- Coordinación interagencial: Establecimiento de alianzas estratégicas con otras agencias gubernamentales, organizaciones no gubernamentales y el sector privado para coordinar esfuerzos de recuperación y maximizar el impacto de las inversiones.
- Transparencia y rendición de cuentas: Implementación de sistemas de seguimiento y evaluación para asegurar la transparencia en el uso de los fondos de FEMA, garantizando que cada dólar invertido contribuya de manera efectiva a la recuperación y mejora de las infraestructuras afectadas.

Estas estrategias y políticas son fundamentales para asegurar que los esfuerzos de recuperación no solo restauren lo perdido, sino que también fortalezcan la resiliencia de Puerto Rico frente a futuros desastres naturales. A través de una gestión eficaz de los recursos y una colaboración estrecha con FEMA, la Administración busca establecer un modelo de recuperación sostenible y replicable.

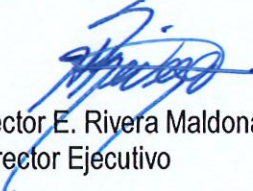
## VIII. CONCLUSIÓN

La Administración cuenta con una trayectoria de más de 60 años, en los cuales ha sido pieza clave para el desarrollo urbano de la Isla, al promover, planificar y/o viabilizar gran cantidad de proyectos gubernamentales y de iniciativas privadas. En estos últimos años, la corporación pública ha asumido también con mayor compromiso, el objetivo y finalidad de propiciar actividades que resulten en actividad económica y creación de empleos, sin dejar de velar por el uso idóneo, planificado y adecuado de sus propiedades. Esta experiencia la capacita para seguir haciendo su labor de promoción y desarrollo de sus inmuebles, al igual que está preparada para asumir responsabilidades adicionales, sobre todo con respecto a otras propiedades gubernamentales disponibles para ser utilizadas para nuevos usos y proyectos. A pesar de la gran escasez de personal durante estos últimos años, la Administración ha logrado cumplir con sus metas gracias a sus recursos tecnológicos y profesionales capacitados, con el conocimiento y peritaje resultante de una fructífera trayectoria.



En el difícil contexto económico, fiscal y administrativo actual, la Administración ha puesto en práctica su flexibilidad operacional, sus convenientes facultades legales y una visión amplia, para seguir promoviendo y logrando se concreten proyectos de impacto para el País. Los resultados logrados demuestran la relevancia e importancia que tiene la corporación pública, al igual que su enorme potencial para seguir manejando y logrando el mejor aprovechamiento de propiedades.

La Administración se encuentra lista, tanto en términos operacionales como programáticos, para seguir realizando su gestión, enfrentar nuevos retos y asumir incluso mayores encomiendas para contribuir al desarrollo económico y óptimo de Puerto Rico.



Héctor E. Rivera Maldonado  
Director Ejecutivo

\*\*\*

15 de octubre de 2024