

ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS DE PUERTO RICO

PLAN ESTRATÉGICO 2013-2016



**ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS DE PUERTO RICO
SAN JUAN, PUERTO RICO**

PLAN ETRATÉGICO 2013-2016

TABLA DE CONTENIDO

<u>TEMA</u>	<u>PÁGINA</u>
BASE LEGAL.....	3
MISIÓN.....	3
POLÍTICA PÚBLICA.....	3
METAS Y OBJETIVOS.....	4
PROGRAMA DE ADQUISICIÓN, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO, DISPOSICIÓN, ARRENDAMIENTO Y RESERVA DE TERRENOS.....	5

ADMINISTRACIÓN DE TERRENOS: PLAN ESTRATÉGICO 2013-2016

I. BASE LEGAL

La Administración de Terrenos de Puerto Rico (la Administración) es una corporación pública creada por la ley núm. 13 del 16 de mayo de 1962 según enmendada. El Plan de Reorganización núm. 4 del 22 de junio de 1994 crea el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio e incluye a la Administración como un componente operacional. Los poderes conferidos por ley a la Administración son ejercidos y su política general es determinada por una Junta de Gobierno compuesta por el Secretario del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, quien es su Presidente, el Presidente de la Junta de Planificación, quien es su Vicepresidente, los Secretarios de Hacienda, de Transportación y Obras Públicas, de la Vivienda y de Agricultura, el Administrador de Fomento Económico y cuatro (4) miembros adicionales que son nombrados por el Gobernador, con el consejo y consentimiento del Senado por un término de cuatro (4) años y/o hasta que sus sucesores sean nombrados y tomen posesión. Esta junta nombra un Director Ejecutivo y delega en este aquellos poderes de la Administración que estime propios.

Los Boletines Administrativos núm. 3332 del 28 de marzo de 1977 y 3398 del 28 de julio de 1977, crearon la Comisión para el Traspaso de Terrenos y Otras Propiedades Federales adscribiendo dicha Comisión a la Administración. Además, por disposición de la Ley núm. 35 del 27 de junio de 1985, todas las funciones, deberes y poderes de la Corporación del Nuevo Centro de San Juan, creada por la Ley núm. 81 del 23 de junio de 1971, según enmendada, fueron transferidos a la Administración.

II. MISIÓN

La tierra es un recurso extremadamente escaso y un recurso crítico para el Desarrollo Socio-económico de Puerto Rico, por lo que debemos utilizarlo de la manera más eficiente. La Administración responde a esta problemática y se establece como instrumento para asegurar la disponibilidad de terrenos para atender las necesidades de desarrollo del gobierno así como del sector privado y propiciar un desarrollo denso y compacto de las áreas urbanas y una óptima utilización de los suelos. La Administración contribuye y viabiliza el desarrollo de proyectos de viviendas, revitalización urbana, de comercios, de industrias, de servicios públicos y de conservación del ambiente natural.

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

III. POLÍTICA PÚBLICA

La Política pública 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; en particular proyectos de viviendas, turísticos y de renovación de áreas urbanas, industriales y de servicio público. Además, garantiza, por medio de la creación de reservas, la disponibilidad de terrenos para su futuro desarrollo y conservación. También vela porque se utilice la tierra de acuerdo con las políticas públicas establecidas sobre el uso y desarrollo compacto del suelo, nuestro recurso natural más valioso. Para implantar estas políticas, a la vez que se mantiene y mejora su estabilidad financiera, la Administración se propone:

- Mantener un programa de adquisición de terrenos para aumentar el inventario de propiedades y las reservas de terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- Limitar lo más posible las ventas de terrenos y utilizar la venta, principalmente, para el desarrollo de proyectos de vivienda.
- Favorecer el desarrollo de proyectos comerciales, industriales y turísticos mediante el arrendamiento de terrenos.
- Garantizar el aprovechamiento máximo y el uso responsable, eficiente y compacto de los terrenos.

IV. METAS Y OBJETIVOS

Para el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio, la Administración es un instrumento de enorme valor como viabilizadora, gestora y promotora de proyectos. Están dentro de sus objetivos estratégicos la creación de una estrecha relación de trabajo con las agencias bajo del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio para establecer mecanismos que permitan suplir las demandas de terrenos a mediano y largo plazo para distintos usos. Además, permite asumir un papel más proactivo en proponer a la empresa privada el desarrollo de determinados proyectos de interés público que resulten viables y atractivos utilizando el inventario de terrenos de la agencia o mediante nuevas adquisiciones de terrenos.

Las metas estratégicas principales del plan de trabajo de la Administración de Terrenos para los próximos años son el desarrollo de viviendas, el desarrollo económico y turístico y la reconstrucción de los centros urbanos. Dentro de estas metas, continuaremos nuestros esfuerzos para lograr los siguientes objetivos:

- Adquirir, vender, conservar, arrendar o desarrollar los terrenos necesarios para encauzar en ellos todo tipo de proyecto de desarrollo urbano, económico y social, tales como proyectos de vivienda, comercios, industrias, servicios públicos y de conservación del ambiente natural.
- Garantizar por medio de la creación de reservas, la disponibilidad de terrenos para su futuro desarrollo o conservación.
- Vela que se utilice la tierra de acuerdo con las políticas públicas establecidas sobre el uso y desarrollo compacto del suelo, nuestro recurso natural más valioso. La Administración garantizará mediante el establecimiento de parámetros de diseño y

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

- Fomentar el establecimiento de proyectos industriales, comerciales o turísticos en terrenos propiedad de la Administración en distintas regiones de Puerto Rico.
- Continuar la política de reducir la dependencia en las ventas de terrenos del inventario para cubrir los gastos operacionales. Se dará énfasis al desarrollo de proyectos mediante arrendamientos a largo plazo que garanticen ingresos recurrentes para sufragar las operaciones de la agencia, mientras se destinan los fondos de las ventas y las inversiones a ampliar y mantener el inventario de terrenos mediante adquisición.
- Promover en conjunto con el Departamento de la Vivienda y otras entidades gubernamentales el desarrollo de viviendas en propiedades que forman parte del inventario de terrenos de la Administración principalmente orientadas a la consolidación de las áreas urbanas de nuestros territorios.
- Promover “proyectos urbanos ejemplares” (rehabilitación de los centros urbanos, proyectos de vivienda en las ciudades).

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

La Administración tiene entre sus actividades principales la adquisición de terrenos, desarrollados o sin desarrollar, para diferentes usos o fines públicos. En estos terrenos, la Administración planifica, en colaboración con otras agencias e instrumentalidades del gobierno estatal y municipios o con entidades privadas, proyectos cónsonos con los objetivos y las políticas públicas que persiguen la agencia y el Estado. El desarrollo de estos proyectos se viabiliza al hacer disponibles los terrenos al sector público o al sector privado, mediante venta o arrendamiento. La Administración también colabora con distintas agencias en los procesos de adquisición de terrenos para la implantación de sus programas particulares.

Una vez los terrenos son arrendados o vendidos, los proyectos quedan a cargo de la entidad privada o agencia que los desarrollará. Por lo tanto, son ellos, según sea el caso, los que manejan la información sobre el presupuesto, el itinerario y la inversión de cada proyecto. El costo de los proyectos y su financiamiento no es de la Administración sino del desarrollador del proyecto. En este sentido, la Administración promueve el desarrollo económico del país, mediante la inversión pública y privada de otras entidades en las propiedades de su inventario. La Administración no recibe dinero del fondo general, sino que sufraga sus operaciones y lleva a cabo sus proyectos, tanto de adquisición de terrenos como de mejoras permanentes, estrictamente con los ingresos que recibe, producto del arrendamiento y la venta de los terrenos de su inventario.

Durante los próximos años fiscales la Administración de Terrenos concentrará sus esfuerzos en continuar promoviendo los siguientes proyectos:

Adquisición de terrenos:

Se dará prioridad a la adquisición de terrenos en áreas de expansión de las ciudades y otras sujetas a presiones de desarrollo; propiedades alrededor y en las cercanías de importantes obras de infraestructura; estructuras, solares y edificaciones en los centros urbanos; zonas de importancia ecológica y escénica; y estructuras de valor cultural o histórico. Las adquisiciones de terrenos que determine hacer la agencia se costean con fondos propios, contemplados en la partida de mejoras permanentes del presupuesto propuesto. La inversión final depende de las propiedades que se determine adquirir durante el período y el valor final que se determine durante el proceso de expropiación o adquisición. Además de la evaluación de nuevas adquisiciones de propiedades, se propone trabajar en:

- Permutas de terrenos con la Autoridad de Tierras para aumentar inventario con capacidad de desarrollo de la Administración y el de valor agrícola para la Autoridad.
- Completar la expropiación de terrenos a favor de la Compañía de Fomento Industrial para Las Américas Technology Park en Moca. Promover permutas de terrenos con la Compañía como pago a la Administración por la adquisición.
- Continuar la expropiación de terrenos a favor de la Autoridad del Puerto de las Américas en Ponce.

Proyectos de transformación y desarrollo urbano:

- Continuar con el desarrollo del Frente Portuario en el Viejo San Juan, mediante la evaluación de alternativas de desarrollo de las propiedades aún disponibles.
- Continuar con el desarrollo del Nuevo Centro de San Juan, mediante la evaluación de alternativas de desarrollo de las propiedades aún disponibles.
- Continuar con la implantación del Plan de Urbanización de la Finca Multeado Estrella en Ponce, al haber completado la construcción de la Primera Fase de Infraestructura de la Finca que viabilizó la construcción del Centro de Convenciones del Municipio de Ponce.
- Publicación de una solicitud de propuestas para el desarrollo de un proyecto de estacionamiento y comercio en el centro urbano de Isabela.
- Evaluación de la situación del proyecto para la Rehabilitación del Teatro Paramount, en la Parada 19 en Santurce para determinar alternativas viables para completar el proyecto que fue detenido luego de haberse realizado una inversión considerable de dinero y que aún requiere una inversión considerable..

Desarrollo de viviendas:

Promover, en conjunto con el Departamento de la Vivienda y otras entidades gubernamentales, el desarrollo de viviendas en propiedades que forman parte del inventario de terrenos de la Administración. Se ha establecido una coordinación con el Departamento para armar un programa de desarrollo en un grupo de propiedades de la Administración que se evaluarán en conjunto para viabilizar el desarrollo de vivienda conforme a las políticas del Departamento. Además continuaremos trabajando en los siguientes oportunidades ya identificadas:

- Continuar promoviendo el desarrollo de 1,500 unidades de vivienda en la Finca Barrancas en Ponce, proyecto propuesto en varias en fases durante diez años.
- Solicitud de propuestas para el desarrollo de un proyecto de vivienda en el Centro Urbano de Aibonito.
- Solicitud de propuestas para el desarrollo de viviendas en la calle Progreso del centro urbano de Luquillo.

Desarrollo de proyectos de hotel e instalaciones de interés turístico:

Promover, en coordinación con la Compañía de Turismo, el desarrollo de proyectos de hotel e instalaciones turísticas en terrenos del inventario de la Administración. Se continuará trabajando en la identificación de terrenos de la Administración aptos para el desarrollo de este tipo de proyectos, además de continuar con las siguientes iniciativas:

- Formalización de contrato de desarrollo con el Municipio de Isabela para el arrendamiento de la Finca el Túnel de Guajataca para la construcción de un proyecto eco turístico y recreativo.
- Evaluación de propuesta para proyecto de hotel en la Finca La Pared en el centro urbano de Luquillo.
- Planificación para la conservación y el desarrollo turístico de la Finca Las Paldas, Guánica.
- Evaluación de propuesta para un proyecto de hotel en la Finca La Esperanza de Vieques.
- Evaluación de propuesta para un proyecto de hotel en la Finca Multeado Estrella en Ponce.
- Seguimiento a la construcción de hotel Hyatt Place de 104 habitaciones, 340 espacios de estacionamientos, casino, varios restaurantes e instalaciones de apoyo en propiedad de la Administración en el Municipio de Manatí. (Inversión privada de \$30MM y 540 empleos directos e indirectos).

Mejoras al edificio sede de la Administración:

El edificio de la Administración, construido en la década de los '90, que alberga tanto la sede de la agencia como a inquilinos nuestros, requiere actualmente varias reparaciones importantes. Ya que la Administración está haciendo múltiples esfuerzos para alquilar las áreas comerciales y de oficinas disponibles en el edificio, encaminará estas mejoras próximamente para facilitar el arrendamiento de estos espacios y asegurar la permanencia de los inquilinos actuales. Las mejoras incluyen la nueva impermeabilización del techo y reparaciones estructurales del edificio de estacionamientos. Estas mejoras se estiman en aproximadamente \$1MM de fondos propios de la agencia y ya se han comenzado a encaminar los trabajos de estudio y documentos de construcción para realizar las mejoras.

Mejoras a los sistemas de información de la Administración:

Como parte de la visión de ser más proactivos en el desarrollo de proyectos en terrenos de nuestro inventario, es necesario aumentar la eficiencia y agilidad de los procesos internos de la agencia, en cuanto a la evaluación de la capacidad de desarrollo de las propiedades y las transacciones propuestas, que dependen principalmente de la disponibilidad y la precisión de la información sobre nuestros terrenos. La Administración ya ha hecho un estudio de las necesidades de equipo y programas necesarios para la actualización total de los sistemas de información de la agencia como un Sistema de Información Geográfica Empresarial. Este sistema integrará los datos de todas las oficinas junto a la información geográfica de cada propiedad y la hará accesible a todos los empleados que se basan en dicha información para sus gestiones cotidianas. Se proyecta una inversión de aproximadamente \$250,000 durante este año para implantar el sistema y proveer los adiestramientos necesarios a algunos empleados.