

Informe Bienes Raíces

I. Información general

La Oficina de Desarrollo de Bienes Raíces de la Autoridad del Distrito del Centro de Convenciones de Puerto Rico (el "Distrito") tiene la función de encaminar el desarrollo de los proyectos de usos mixtos que componen el Distrito de Convenciones de Puerto Rico. Además, asesora al Director Ejecutivo y a los demás componentes de la Autoridad en temas relacionados con desarrollo de bienes raíces y diseño urbano.

El Distrito es uno de los componentes de re-desarrollo urbano más importante de la iniciativa Triangulo Dorado. Es un nuevo barrio de usos mixtos de más de 100 cuerdas de terreno en Isla Grande, que alberga el Centro de Convenciones más grande del Caribe y en un esfuerzo público-privado, desarrolla más de 1770 nuevas habitaciones de hotel y áreas comerciales y de entretenimiento. Además incluye áreas residenciales, oficinas, áreas de cívicas o de museo y más de 13 cuerdas de parques, fuentes y espacios públicos.

El propósito de estos proyectos es la creación de un nuevo barrio de usos mixtos que provea vivienda, comercios, oficinas e instalaciones turísticas que complementen y apoyen las operaciones del Centro de Convenciones y así promover el atractivo de Puerto Rico como destino turístico y fomentar el desarrollo económico. Por otro lado, el desarrollo de los terrenos del Distrito también tiene la función de proveer a la Autoridad de una fuente de ingresos, de manera que pueda recuperar en parte la inversión pública de más de \$430 millones realizada en el Centro de Convenciones y en la infraestructura del Distrito, así como parte de los costos de operación del Centro de Convenciones.

El desarrollo del Distrito se realiza mediante la unión de esfuerzos del gobierno con la empresa privada. El sector público estableció los parámetros de desarrollo, llevó a cabo la planificación de este nuevo pedazo de ciudad, obtuvo los permisos necesarios y proveyó la infraestructura básica necesaria para cada uno de los proyectos. Cada una de las parcelas está ya lista para ser arrendada o vendida al sector privado, quien entonces, llevará a cabo la inversión y el desarrollo de los proyectos particulares.

El Distrito apoya y complementa las actividades y eventos del Centro de Convenciones y provee las amenidades necesarias para aumentar el atractivo de Puerto Rico como uno de los mejores destinos turísticos y de negocios del mundo.

La división de Bienes Raíces solamente cuenta con un oficial de apoyo, el cual recibe apoyo de una asistente administrativa que comparte con otros funcionarios de la Autoridad. Además cuenta con el apoyo de asesores legales externos, especializados en Bienes Raíces, compañías de ingeniería y agrimensura, y del servicio de una compañía de asesoría y gerencia de desarrollo de bienes raíces.

II. Resultados y logros más significativos

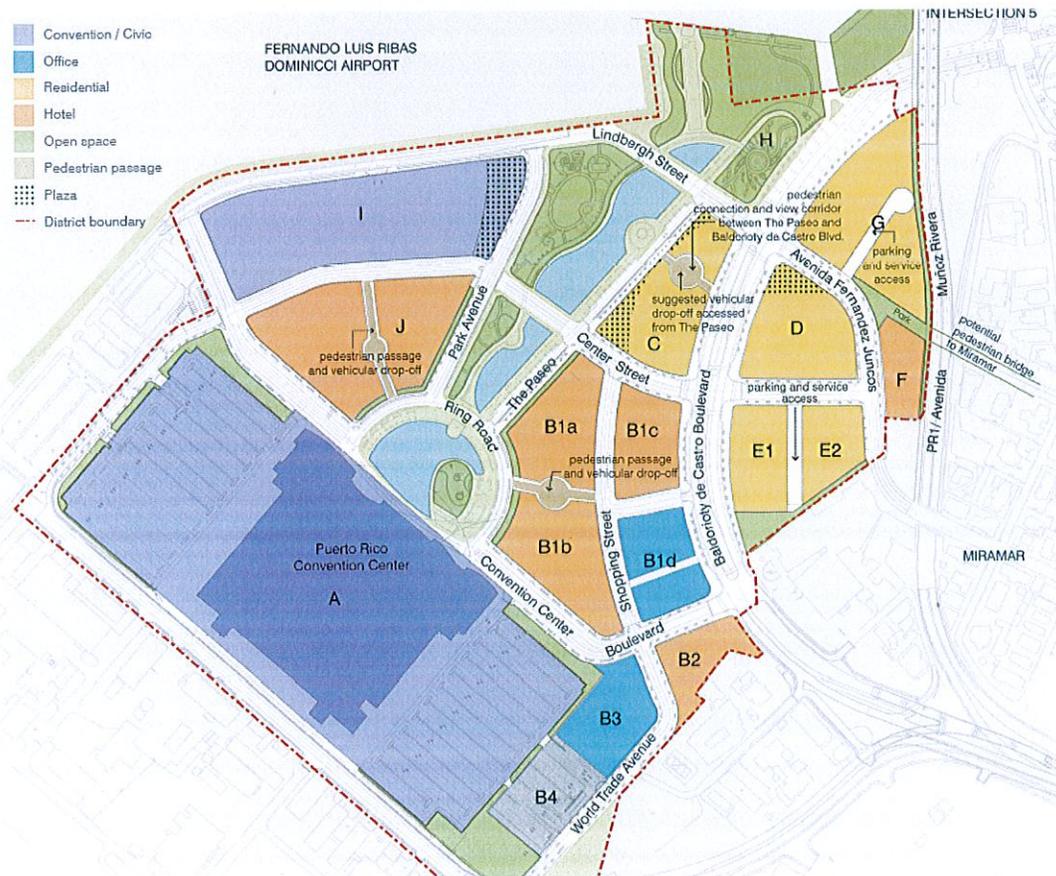
Los resultados y logros más significativos del área de bienes raíces de la Autoridad del Distrito del Centro de Convenciones de Puerto Rico, desde su creación en el 2002 son los siguientes:

- En octubre de 2002 se aprobó la Consulta de Ubicación del Distrito de Convenciones y se inició la construcción de toda la infraestructura necesaria para el desarrollo del Distrito a un costo de más de \$80 millones.
- Se establecieron Guías de Diseño para los diferentes desarrollos en el Distrito.
- Sheraton Puerto Rico Hotel & Casino <http://www.sheratonpuertoricohotelcasino.com/> - Se firmó el contrato de desarrollo y arrendamiento con Interlink para la construcción de un hotel de 503 habitaciones. El Hotel comenzó construcción el 28 de agosto de 2006 e inició operaciones en noviembre de 2009.
- Se seleccionó un equipo de desarrollo y se negociaron los contratos correspondientes para el desarrollo de una planta de enfriamiento central ("Central Cooling Plant").
- Se enmendó el desarrollo preliminar en distintas ocasiones para redistribuir los usos aprobados del distrito a las realidades de los proyectos propuestos.
- Ficus Café <http://www.ficusbarandgrill.com/> – Se negoció y firmó un contrato a mediano plazo con un operador privado cual está generando ingresos adicionales al Distrito. El nuevo concepto integra una cocina mexicana y se llama Ficus Mexican Bar and Grill. El operador que actualmente lo maneja es WOW Restaurants quienes operan otros cinco restaurantes en puerto rico, incluyendo Aqua Bar and Grill, Texas de Brazil, Ruth Chris Steakhouse, La Piccola Fontana, y Galeria Trattoria <http://wowrestaurant.net/>.
- Texas de Brazil y China Club – El 21 de enero de 2011, el Distrito financió la construcción de Texas de Brazil y China Club proveyendo un préstamo de \$2,500,000.00 a CCHPR Hospitality, LLC. Ambos restaurantes están abiertos y actualmente están generando ingresos al Distrito.
- Trocadero – El Distrito obtuvo posesión de los terrenos ubicados al frente del Coliseo de Puerto Rico y ha firmado un contrato de Desarrollo al igual que un contrato de arrendamiento a largo plazo con Lighthouse Group, LLC para el desarrollo de un proyecto de uso mixto, incluyendo pero no limitado a restaurantes, supermercado, farmacia y un hotel.
- Bahía Urbana <http://www.bahiaurbana.com> – El Distrito obtuvo posesión de gran parte del frente portuario de Puerta de Tierra y la primera fase del gran proyecto de redesarrollo del área está plasmado para abrir en Octubre 2012. Dicho desarrollo incluye un frente portuario amigable al peaton, numerosos parques recreativos y pasivos, residencias, atractivos turísticos, restaurantes, tiendas y diversas amenidades dirigidas al turista al igual que los residentes de Puerto Rico.

- Antiguo Casino de Puerto Rico <http://prconvention.com/eng/center/antiguo-casino.asp> – El 22 de febrero de 2012 se traspaso el Antiguo Casino de Puerto Rico al Distrito para remodelarlo y darle vida a un activo histórico. El Distrito a través de SMG ha remodelado el activo y numerosas actividades se han llevado a cabo en dicha ubicación. Actualmente SMG esta alquilando el venue como una extensión del Centro de Convenciones grandemente para actividades sociales. Existen sobre 100 actividades actualmente pautadas en los libros.
- Parcela L – El Distrito obtuvo el título de la Parcela L el 26 de agosto de 2010, mediante Escritura de Cesión, el pleno dominio de un predio de terreno de 291,221.9498 metros cuadrados, localizado en la porción sur y oeste de la Antigua Base Naval de Miramar. La Parcela L está sujeta a varios contratos de arrendamiento. El antiguo Polvorín de Miraflores se encuentra dentro de la Parcela L y se está contemplando restaurar dicho atractivo histórico para eventos sociales similar a lo que el Distrito ha hecho en el Antiguo Casino.

III. Asuntos pendientes y Recomendaciones

Distrito de Convenciones de Puerto Rico



Parcela A, Centro de Convenciones de Puerto Rico

- La parcela A tiene una cabida de aproximadamente 28 cuerdas y es ocupada por el Centro de Convenciones de Puerto Rico y por dos áreas de estacionamiento de superficie con una capacidad de unos 2,000 espacios de estacionamientos. El Centro de Convenciones tiene unos 600,000 pies cuadrados y ambas áreas de estacionamientos se contemplan como áreas de expansión del Centro de Convenciones, hasta un total de 1,303,000 pies cuadrados. Al presente se está estudiando la posibilidad de iniciar los estudios de mercado y de viabilidad necesarios para explorar la posibilidad de comenzar el desarrollo de una primera expansión del Centro de Convenciones.
- Se está negociando un *Solar Power Purchase Agreement* con GESTAMP quien suplirá energía renovable al Centro de Convenciones. Se vislumbra que dicha obra empezara en enero mediante el contrato arriba mencionado, el cual no representa un costo al Distrito. La compañía está a cargo de financiar el proyecto, comprar todo el equipo (paneles solares, carports, etc.) y luego vender energía a un precio más barato que PREPA. A su vez, el Distrito tiene la obligación de comprar 100% de la energía producida por GESTAMP por 20 años.

Parcelas B1a y B1b, Sheraton Puerto Rico Convention Center Hotel

- La parcela B1 a y b tiene una cabida de aproximadamente 4.75 cuerdas. El Sheraton Puerto Rico Convention Center Hotel está ubicado en dicha parcela. El contrato con CCHPR/Interlink establece un arrendamiento del terreno por 85 años. El Distrito está recibiendo el "*interim rent*" al igual que el "*district service fee.*" Los pagos por concepto del *Blook Cooling Plant* al igual que el uso del estacionamiento se deben cobrar.

Parcelas B1c, B1d, B3 y B4

- La parcela B1c tiene una cabida aproximada de 1.48 cuerdas. La parcela B1d tiene una cabida aproximada de 1.66 cuerdas. La parcela B3 tiene una cabida aproximada 1.61 cuerdas. La parcela B4 tiene una cabida aproximada de 1.61 cuerdas. Actualmente dichas parcelas están disponibles para desarrollo.

Parcela B2, Courtyard by Marriott

- La parcela B2 tiene una cabida aproximada de 1.09 cuerdas. Actualmente el Distrito está negociando los términos de arrendamiento con Caribe Hospitality para la construcción de un Marriott Courtyard de 214 habitaciones.

Parcela C, Proyecto de Usos Mixtos/Residencial Plaza CCD

- La parcela C tiene una cabida aproximada de 2.52 cuerdas. Luego de un proceso de solicitud de propuestas, en el 2006 se vendió esta parcela al equipo de desarrollo de Plaza CCD Development (Mora Development) para la construcción de un proyecto de 100 unidades residenciales (90 uvb), 50,000 pies cuadrados de espacio comercial y 20,000 pies cuadrados de oficina. Este proyecto representa una inversión privada de

aproximadamente \$100 millones. Comenzó construcción en agosto de 2006 y luego fue paralizada la obra. El GDB es dueño del préstamo del proyecto y están trabajando una alternativa para el proyecto. El Desarrollador no ha podido culminar sus distintos planes de desarrollo. Se recomienda encontrar un uso temporero para la estructura en acero, tapándola con mallas o pintándola como una escultura de artes.

Parcela D

- Esta parcela tiene una cabida aproximada de 2.30 cuerdas. Actualmente, la compañía desarrolladora llamada District Hotel Company tiene el *right of first refusal* sobre la parcela.

Parcela E1 y E2

- La parcela E1 tiene una cabida aproximada de 1.86 cuerdas. La parcela E2 tiene una cabida aproximada de 1.16 cuerdas. Actualmente dichas parcelas están disponibles para desarrollo. Al presente está pendiente la adquisición del Municipio de San Juan de la calle Villaverde, la cual formará parte de esta parcela. Se recomienda continuar las gestiones con el Municipio de San Juan para adquirir los terrenos que ocupan esta calle.

Parcela F

- La parcela F tiene una cabida aproximada de 0.86 cuerdas. Se está negociando con el Municipio de San Juan el traspaso de parte de dicha parcela para la construcción del tren liviano.

Parcela G – Hyatt House

- La parcela G tiene una cabida aproximada de 4.92 cuerdas y al presente el Distrito está negociando los términos del contrato de arrendamiento con District Hotel Company para la construcción de un Hyatt House de 98 habitaciones. Se está negociando con el Municipio de San Juan el traspaso de parte de dicha parcela para la construcción del tren liviano.

Parcela I

- La parcela I tiene una cabida aproximada de 6.26 cuerdas. Se enmendó el desarrollo preliminar dividiendo la Parcela I en I1 e I2. En la parcela I2 el Distrito está negociando un contrato de Desarrollo para la construcción de un Eco-Exploratorio (Museo de ciencias). En la parcela I1, el Distrito está negociando un contrato de Desarrollo con AMDI, un cine estilo "drive in" cubierto donde habrán carros ubicados dentro de la estructura para el disfrute de clientes interesados asistir películas dentro de carros estilo retro.

Parcela J

- La parcela J tiene una cabida aproximada de 4.70 cuerdas. Actualmente dicha parcela está disponible para desarrollo. Actualmente el Distrito esta convirtiendo dicha parcela en un parque temporero.

Parcela L

- La parcela L tiene una cabida aproximada de 74 cuerdas. Dicha parcela tiene varios inquilinos cuales siguen pagando alquiler a la Autoridad del Los Puertos. Se recomienda seguir las conversaciones con Puertos para resolver las responsabilidades de cada agencia con relación a la parcela L. Muchos edificios abandonados posiblemente contaminados con asbestos y plomo se ubican en dicho terreno. Existen líneas de combustible soterradas en la parcela. El US Army Corps of Engineers empezará los trámites para la remoción de las mismas prontamente. Se recomienda la creación de un plan maestro, incorporando dicho terreno con el plan maestro actual del Distrito llevando en consideración todos los stakeholders interesados en el mismo (MSJ, Puertos, ADCC, etc.). Es importante integrar la parcela L al Distrito por el acceso estratégico a la bahía.

CERTIFICO QUE A NUESTRO MEJOR CONOCIMIENTO LA INFORMACION AQUÍ
CONTENIDA ES CIERTA Y CORRECTA.


Joao Proenca
Gerente de Proyectos


Fecha

Parcel L



SURVEY DATA TABLE

NO.	DESCRIPTION	BEARING	DISTANCE	AREA	PERIMETER	REMARKS
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

1. THE INFORMATION CONTAINED IN THIS SURVEY MAP IS THE PROPERTY OF XACTA SURVEYING & GEOMATICS ENGINEERING CONSULTANTS, P.S.C. AND IS NOT TO BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM, WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF XACTA SURVEYING & GEOMATICS ENGINEERING CONSULTANTS, P.S.C.

2. THIS SURVEY MAP IS A REPRESENTATION OF THE SURVEY DATA AND IS NOT A GUARANTEE OF THE ACCURACY OF THE SURVEY DATA. THE USER OF THIS SURVEY MAP SHALL BE RESPONSIBLE FOR VERIFYING THE ACCURACY OF THE SURVEY DATA FOR HIS OWN USE.

3. ALL SERVICES AND FEES ARE SUBJECT TO THE TERMS AND CONDITIONS OF THE PROFESSIONAL FEE SCHEDULE OF THE SURVEYING AND MAPPING BOARD OF FLORIDA.

4. THE SURVEYING AND MAPPING BOARD OF FLORIDA HAS REVIEWED THIS SURVEY MAP AND HAS DETERMINED THAT IT COMPLIES WITH THE REQUIREMENTS OF THE PROFESSIONAL FEE SCHEDULE OF THE SURVEYING AND MAPPING BOARD OF FLORIDA.

5. THE SURVEYING AND MAPPING BOARD OF FLORIDA HAS REVIEWED THIS SURVEY MAP AND HAS DETERMINED THAT IT COMPLIES WITH THE REQUIREMENTS OF THE PROFESSIONAL FEE SCHEDULE OF THE SURVEYING AND MAPPING BOARD OF FLORIDA.



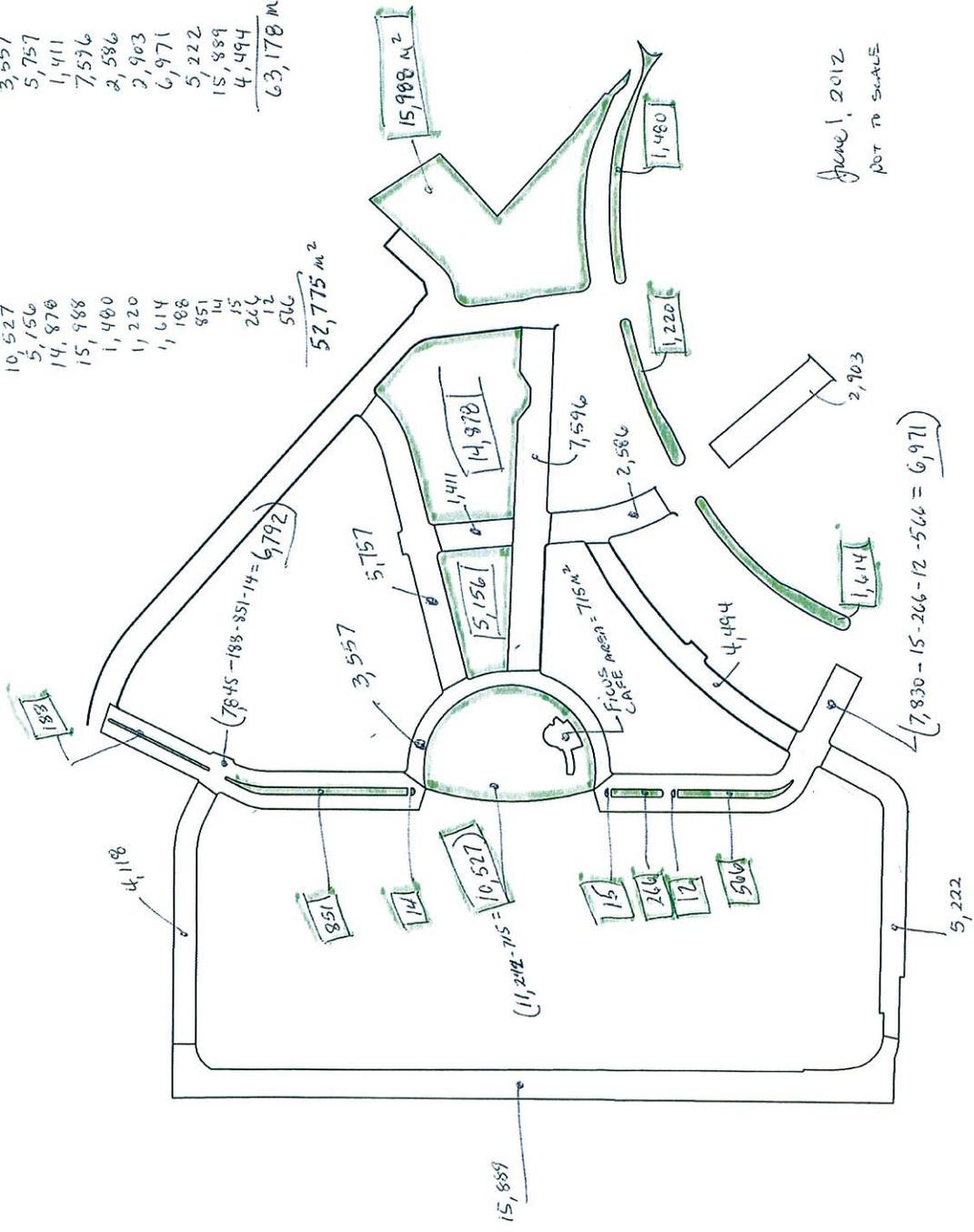
grant for
District service
fee calc

Streets

6,792
3,557
5,757
1,411
7,576
2,586
2,903
6,971
5,222
15,889
4,494
<u>63,178 m²</u>

Areas under

10,527
5,156
14,870
15,988
1,400
1,220
1,614
1,188
851
14
15
266
12
506
<u>52,775 m²</u>



June 1, 2012
NOT TO SCALE

Resolución de Consulta de Ubicación

DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN

La Autoridad Del Distrito del Centro de Convenciones de Puerto Rico (ADCCPR), por conducto de CSA Architects and Engineers, LLP (CSA), amparándose en las disposiciones legales y reglamentarias vigentes sometió el día 16 de diciembre de 2012, ante la consideración de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), una solicitud de consulta de ubicación para una enmienda al Desarrollo Preliminar Alterno autorizado por la Administración de Reglamentos Y Permisos (ARPE) para el Plan Maestro del Distrito del Centro de Convenciones de Puerto Rico en el Barrio Santurce, Sector Isla Grande del Municipio de San Juan.

Dirección Física
Parcela I, Antigua Base Naval de Isla Grande
Sector Isla Grande, Barrio Santurce

Dueño(s)
Autoridad Del Distrito del Centro de Convenciones De
Puerto Rico (ADCCPR)

Municipio
San Juan

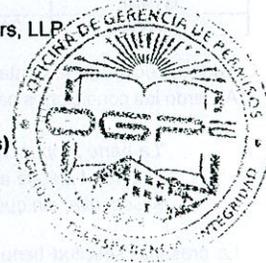
Proponente
CSA Architects and Engineers, LLP

Calificación
CT-3

Número(s) de Catastro
040-000-003-02

Referencia Núm. Ambiental
DIA-JCA-99-0018(CT)
2011-PRE-28643

Referencia Núm.(s) Caso(s)
1999-18-0900-JGU
02DL2-CET02-04559
Clasificación
Suelo Urbano



DETERMINACIONES DE HECHO

El 16 de diciembre de 2012, la Autoridad Del Distrito del Centro de Convenciones de Puerto Rico (ADCCPR), por conducto de CSA Architects and Engineers, LLP (CSA), presentó ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) una solicitud de consulta de ubicación para una enmienda al Desarrollo Preliminar Alterno (DPA) autorizado por la administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) para el Plan Maestro del Distrito del Centro de Convenciones de Puerto Rico en el Sector Isla Grande del Barrio Santurce del Municipio de San Juan. Esta solicitud de enmienda no modifica los totales de habitaciones de hotel, espacios de oficina y de comercio, los espacios para usos institucionales y los espacios de estacionamientos autorizados según el Desarrollo Preliminar Alterno vigente. Tampoco se modifica el área total que comprende el Distrito, manteniendo los límites exteriores del mismo.

El Plan Maestro del Distrito del Centro de Convenciones de Puerto Rico fue presentado ante la Junta de Planificación mediante la consulta de ubicación número 1999-18-0900-JGU. Mediante Resolución con fecha del 3 de octubre de 2002 la Junta de Planificación (JP) aprobó dicho Plan Maestro conformando el mismo a la Declaración de Impacto Ambiental Final (DIA-F) evaluada y aprobada por la Junta de Calidad Ambiental (JCA). Posteriormente, dicha consulta ha sido enmendada en dos ocasiones, el 13 de septiembre de 2006 y 7 de febrero de 2007.

Conforme al trámite aplicable, se presentó ante la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) el Desarrollo Preliminar para el Plan Maestro del Distrito del Centro de Convenciones de PR. La más reciente enmienda a dicho Plan fue aprobada el 27 de noviembre de 2007 y expedida el 4 de diciembre de 2007 (02DL2-CET02-04559).

El Plan Maestro del Distrito del Centro de Convenciones de PR vigente tiene aprobado los siguientes usos y áreas correspondientes:

Bloque y Uso correspondiente	Comercial (pc)	Oficina (pc)	Cívico (pc)	Residencial (UVB)	Cuartos de Hotel	Estacionamientos
Centro de Convenciones			1,303,466			1,950
B1A & B1B Hotel / Comercial	111,632				503	467
B1C Hotel / Comercial	11,000				250	277
B1D Oficinas / Comercial	24,322	250,000				527
B2 - Hotel					300	168
B3 - Oficinas		200,000				711
B4 - Estacionamiento						1,439
C - Residencial / Oficinas / Comercial	68,546	17,035		90		380

Resolución de Consulta de Ubicación

D - Residencial / Comercial	14,500			150		335
E1 - Residencial / Oficinas / Comercial	5,000	10,000		133		350
E2 - Residencial				90		189
F - Hotel					169	82
G Residencial / Hotel				100	150	466
H - Parque						
I - Cívico			152,592			180
J - Hotel / Comercial	10,000				400	223
Estacionamientos en la calle						170
TOTAL	245,000	477,035	1,456,058	563	1,772	7,914

En Resolución de la Junta de Planificación fechada a 3 de octubre de 2002, se establecen en el Inciso 3 del Acuerdo las condiciones bajo las cuales se aprueba la consulta. Entre éstas se encuentra:

"La parte proponente podrá hacer cambios en el concepto aquí autorizado siempre y cuando no exceda el pietaje autorizado para los usos propuestos, el número de unidades y el área total en la Consulta, sin que medie autorización de la Junta."

La presente solicitud tiene el propósito de enmendar el Desarrollo Preliminar Alterno vigente del Distrito para encauzar el Proyecto "August Moon Drive-In". Esta acción permite materializar el propósito de proveer espacios atractivos que den vida a los diferentes usos que tienen lugar en el Distrito y atemperar el mismo a las condiciones actuales del mercado, además de maximizar su potencial económico. Dicho proyecto consiste en desarrollar, construir y operar un centro de entretenimiento, el cual albergará, bajo un gran domo, varias estructuras que incluyen, entre otras, un restaurante/bar, y una estructura para proyectar películas, recreando un cine al aire libre de los años cincuenta (50').

La ADCCPR ha firmado un pre-acuerdo con August Moon Drive-In Holdings, Inc. para el arrendamiento de una porción de la Parcela I del Distrito.

Las enmiendas solicitadas en la presente consulta son las siguientes:

1. Reconfiguración del Bloque I y Modificación del Concepto:
Modificar la configuración del Bloque I dividiéndolo en dos porciones, Bloque I-1 y I-2. Para el Bloque I-1 se propone devolver el uso comercial turístico (CT-3) que originalmente se proyectaba en esa área y para el Bloque I-2 mantener su uso cívico (DE).

El proyecto "August Moon Drive-In" se ubicaría en el Bloque I-1. Al presente, la porción este del Bloque I se usa para estacionamiento, en la porción oeste quedan edificios abandonados del antiguo museo PRISMA y espacios de estacionamiento. La presente solicitud de enmienda permite viabilizar un uso productivo de los terrenos en el Bloque I del Distrito, el cual actualmente se encuentra subutilizado.

2. Redistribución del Uso Comercial:
La ubicación del "August Moon Drive, Inc." en el Bloque I-1 requeriría una redistribución del uso comercial entre los bloques del Distrito. Se disminuirá unos 29,000 pies cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:
 - a. Bloque B1c - 1,454 pc
 - b. Bloque C - 12,546 pc
 - c. Bloque E-1 - 5,000 pc
 - d. Bloque J - 10,000 pc
 Total - 29,000 pc

Este pietaje se añadiría al Bloque I-1 propuesto. La redistribución de este uso comercial quedará como se presenta en la tabla de usos que se muestra más adelante. La misma toma en consideración el área comercial construido o acordado para desarrollo en los diferentes bloques que conforman el Distrito.

3. Variación del Patio Frontal del Propuesto Bloque I-1:
Se solicita la eliminación de uno de los tres patios frontales del propuesto Bloque I-1 debido a la necesidad de ubicar la estructura propuesta lo más retirado posible de la pista del Aeropuerto Ribas Dominici, en cumplimiento con las restricciones exigidas por la Agencia Federal de Aviación (FAA, por sus siglas en inglés).

Se solicita esta variación tomando en consideración que en las colindancias norte y este del Bloque I-1 se observa un patio frontal con un ancho mayor a lo requerido para el distrito CT-3. Dicha solicitud no afectará la permanencia de la acera existente.

Resolución de Consulta de Ubicación

Se reitera que esta solicitud de enmienda no excede el pietaje autorizado para los usos propuestos, el número de unidades y el área total en la Consulta según aprobada por la Junta de Planificación.

A continuación se presenta Tabla de Usos reflejando el Plano de Desarrollo Preliminar y Plan Maestro según la redistribución propuesta:

Bloque y Uso correspondiente	Comercial (pc)	Oficina (pc)	Cívico (pc)	Residencial (UVB)	Cuartos de Hotel	Estacionamientos
Centro de Convenciones			1,303,466			1,950
B1A & B1B Hotel / Comercial	111,632				503	467
B1C Hotel / Comercial	9,546				250	277
B1D Oficinas / Comercial	24,322	250,000				527
B2 - Hotel					300	168
B3 - Oficinas		200,000				711
B4 - Estacionamiento						1,439
C - Residencial / Oficinas / Comercial	56,000	17,035		90		380
D - Residencial / Comercial	14,500			150		335
E1 - Residencial / Oficinas / Comercial	0	10,000		133		350
E2 - Residencial				90		189
F - Hotel					169	82
G Residencial / Hotel				100	150	466
H - Parque						
I1 - Comercial	29,000					100
I2 - Cívico			152,592			80
J - Hotel / Comercial	0				400	223
Estacionamientos en la calle						170
TOTAL	245,000	477,035	1,456,058	563	1,772	7,914

Los terrenos que comprenden la Parcela I ubican en un distrito de calificación CT-3 (Residencial Turístico Tres) y están clasificados como Suelo Urbano (SU), según el Mapa de Calificación de Suelos del Municipio de San Juan vigente.

El Municipio de San Juan cuenta con un Plan Territorial aprobado el 13 de marzo de 2003 y tiene su propio Reglamento de Ordenación.

Los terrenos objeto de consulta están ubicados en una Zona X según el Panel 72000C0355J de los Mapas de Tasas del Seguro de Inundación ("FIRM") con vigencia del 18 de noviembre de 2009.

El Plan Maestro del Distrito del Centro de Convenciones cuenta con una DIA aprobada por la JCA, identificada con el número DIA-JCA-99-0018(CT). Se presentó ante la OGPe, División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental (DECA) la pre-consulta correspondiente a la Verificación de Variación No Sustancial de la DIA de este proyecto, bajo el número 2011-PRE-28643. Mediante comunicación del 6 de febrero de 2012 la DECA informó que la acción propuesta no requerirá de ningún trámite adicional como parte del proceso de planificación ambiental. A tales efectos, la Determinación de Cumplimiento Ambiental JCA-99-0018(CT) emitida para el proyecto, continúa vigente incorporándose a la misma las variaciones propuestas.

CONCLUSIONES DE DERECHO

La Junta Adjudicativa, adscrita a la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), es el organismo facultado por Ley para evaluar, conceder o denegar determinaciones finales y permisos discrecionales, artículos 2.1, 2.5, capítulos VI, VIII y IX, Ley Núm. 161 del 1 de diciembre de 2009, conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico". La Junta Adjudicativa, es la entidad gubernamental con facultad para evaluar los proyectos que se presentan mediante consulta de ubicación.

La Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, en su Capítulo VI, Artículo 6.3 establece las facultades, deberes y funciones generales de la Junta Adjudicativa. Entre éstas se encuentra, evaluar y adjudicar solicitudes de recalificación de terrenos, consultas de ubicación y de enmienda a consultas de ubicación.

Según expuesto en las Determinaciones de Hecho, la presente solicitud consiste en una enmienda a un Desarrollo Preliminar Alterno autorizado por la Administración de Reglamentos y Permisos. La misma contempla una redistribución del pietaje comercial autorizado, variación en parámetro de construcción, reconfiguración de la Parcela I y modificación del uso vigente en dicha parcela según el Plan Maestro del Distrito del Centro de Convenciones.

Resolución de Consulta de Ubicación

Mediante la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada, conocida como Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, se estableció un nuevo esquema de evaluación y concesión de permisos y usos de terrenos. Como producto de este nuevo sistema, se eliminó la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) y se crearon la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), y la Junta Adjudicativa, adscrita a la OGPe. La OGPe es la agencia sucesora de la ARPE, y está encargada de emitir determinaciones finales y permisos, licencias, inspecciones, certificaciones y cualquier otra autorización o trámite que sea necesario. A esos fines, se le transfirió a la OGPe las facultades que actualmente tienen numerosas entidades gubernamentales. Por su parte, en relación a las solicitudes de carácter discrecional, la Ley Núm. 161, *supra*, dispuso que la "Junta Adjudicativa dará trámite a las solicitudes de permisos discrecionales presentadas ante la Oficina de Gerencia." Como se puede apreciar, los casos discrecionales se radicarán ante la OGPe (o el Municipio Autónomo); y será la Junta Adjudicativa el ente encargado de su evaluación y adjudicación.

Basados en este nuevo sistema de permiso, los Municipios Autónomos con oficina de permisos elevan los casos discrecionales a la OGPe, y la OGPe, conforme dispone la Ley Núm. 161, *supra*, lo refiere a la Junta Adjudicativa una vez el mismo está listo para adjudicación. Como parte del proceso de renovación del sistema de permisos, los productos que se encontraban disponibles en la ARPE fueron cambiados y mejorados para hacerlos más efectivos y a tenor con la política pública implantada. El presente caso es una enmienda a un Desarrollo Preliminar Alterno aprobado por la ARPE, sin embargo, en la OGPe, ya no existe el producto de Desarrollo Alterno; sin embargo las enmiendas solicitadas pueden ser consideradas dentro del nuevo concepto de la Consulta de Ubicación, el cual no es el mismo que existía bajo la Ley Núm. 75 y Ley Núm. 76, ambas del 1975. Este nuevo concepto no solo cobija las consultas de ubicación anteriores, sino que incluye las segregaciones y los desarrollos preliminares del viejo sistema. Basados en este análisis, es procedente la presentación de las enmiendas propuestas bajo este nuevo producto de la OGPe.

La Ley Número 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos", establece en su Artículo 13.004 que los municipios están autorizados a adoptar Planes de Ordenación de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XIII (Ordenación Territorial) de dicha ley.

El Artículo 13.005 sobre Plan Territorial, de la Ley de Municipios Autónomos, establece que: "[...] Una vez el Plan territorial entre en vigor, toda decisión sobre el uso del suelo se hará en conformidad con el mismo".

El Municipio de San Juan cuenta con un Plan Territorial, el cual fue aprobado el 13 de marzo de 2003, según se desprende de las determinaciones de hecho. Por lo cual, la presente consulta de ubicación se evaluará conforme al Plan Territorial del Municipio de San Juan y según el Reglamento de Ordenación de San Juan vigente (Reglamento).

Los terrenos que comprenden la Parcela I ubican en un distrito de calificación CT-3 (Residencial Turístico Tres) y están clasificados como Suelo Urbano (SU), según el Mapa de Calificación de Suelos del Municipio de San Juan vigente.

La Sección 8.03, Inciso a del Reglamento indica que los Distritos CT-1, CT-2 y CT-3 se establecen para promover el desarrollo ordenado y estético, y para clasificar áreas comerciales y residenciales en Zonas de Interés Turístico. Por su parte, el Distrito CT-3 comprende terrenos que, por su localización, disponibilidad de infraestructura, pueden desarrollarse, o se han desarrollado, a una alta intensidad y se establece para actividades que apoyen, complementen o no socaven la actividad turística.

A pesar de la calificación CT-3 que ostenta la parcela en cuestión, según el Plan Maestro del Distrito del Centro de Convenciones de Puerto Rico vigente, la Parcela I está destinada para uso cívico (DE). Mediante la presente consulta se contempla devolver el uso comercial turístico (CT-3) que originalmente se proyectaba en esa área, específicamente para el Bloque I-1 propuesto. De esta manera se estaría conformando el uso propuesto a la calificación que ostentan los terrenos. La Tabla II del Apéndice II del Reglamento establece los usos permitidos en un Distrito CT-3, entre éstos se encuentra el uso propuesto, para la Parcela I.

En relación a los parámetros para considerar las solicitudes en un distrito CT-3, la sección 8.03, Incisos d al h disponen sobre los parámetros de construcción aplicables a proyectos a ser construidos en este distrito. En el presente caso, y según discutido en las Determinaciones de Hecho, la parte proponente solicita variación en uno de los distritos delanteros del propuesto Bloque I-1.

La Sección 16.01 del Reglamento establece los criterios para considerar variaciones en los requisitos del mismo. La parte proponente cumplió con cada uno de estos y justificó dicha solicitud. La variación solicitada responde a la necesidad de ubicar la estructura propuesta lo más retirado posible de la pista del Aeropuerto Ribas Dominicci, en cumplimiento con las restricciones exigidas por la Agencia Federal de Aviación. La misma no afectará la salud, la seguridad o el bienestar de los futuros ocupantes, y permite materializar el propósito de proveer amenidades atractivas, aportando al valor turístico del área.

Esta consulta de ubicación ha sido examinada y analizada por la OGPe, a la luz de la información suministrada por la parte proponente, las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes. Según se establece en las Determinaciones de Hecho y Conclusiones de Derecho antes expresadas, la enmienda al desarrollo preliminar alterno propuesta en la consulta de ubicación ante nuestra consideración, armoniza con los

Resolución de Consulta de Ubicación

usos existentes en el área, ofrece un servicio a la comunidad del sector y no afecta la seguridad y tranquilidad de los vecinos.

ACUERDO

Por la presente, tomando en consideración lo anteriormente expuesto, y en virtud de las facultades conferidas mediante las leyes, normas y órdenes administrativas vigentes, la Junta Adjudicativa **APRUEBA** la solicitud presentada al amparo del Caso Núm. 2012-CUB-00002, solicitud de enmienda al Desarrollo Preliminar Alterno del Plan Maestro de Distrito del Centro de Convenciones en el Barrio Santurce del Municipio Autónomo de San Juan. La parte tendrá que cumplir con los parámetros de construcción de un distrito CT-3 en la parcela I-1.

Una parte adversamente afectada por una actuación, determinación final o resolución podrá presentar un recurso de revisión administrativa ante la Junta Revisora, dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días contados a partir de la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la actuación, determinación final o resolución. Presentada la revisión administrativa, la Oficina de Gerencia, el Profesional Autorizado, la Junta Adjudicativa o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, elevará a la Junta Revisora copia certificada del expediente del caso, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la radicación de la revisión.

La parte adversamente afectada notificará copia de la solicitud de revisión a las partes y a los interventores que hayan sido autorizados, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de haber radicado el recurso de revisión administrativa establecido en el Artículo 12.1 de la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009. Este requisito es de carácter jurisdiccional. En el propio escrito de revisión, la parte recurrente certificará a la Junta Revisora su cumplimiento con este requisito. La notificación podrá hacerse por correo o por cualquier medio electrónico que se establezca en el Reglamento Interno.

Al revisar las actuaciones, determinaciones finales y resoluciones, la Junta Revisora dispondrá del recurso dentro de un periodo de ciento veinte (120) días naturales. Dicho término podrá ser prorrogado por treinta (30) días adicionales contados a partir de la radicación del recurso, en casos excepcionales, según disponga el Reglamento Interno.

Si la Junta Revisora no resuelve la revisión administrativa dentro del término aquí dispuesto, la revisión se entenderá rechazada de plano. La Junta Revisora perderá jurisdicción sobre la revisión y la determinación revisada se entenderá confirmada. Vencido dicho término, comenzará a de cursar el término de treinta (30) días para recurrir al Tribunal Supremo, conforme a lo establecido en el Capítulo XIII de dicha Ley.

La moción de reconsideración no será jurisdiccional para poder solicitar la revisión judicial.

La vigencia de la presente Consulta de Ubicación será de dos (2) años a partir de su notificación, según dispuesto en el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos.

FIRMAS Y SELLOS

Notifíquese: a las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: **Jaime A. López Díaz**, Director / Autoridad del Distrito del Centro de Convenciones de PR, Apartado 19269, San Juan PR 00910-1269; **Ing. Peter L. Martínez / CSA Architects & Engineers LLP**, 1064 Ponce de León, San Juan PR 00907-3740; **Municipio de San Juan**, Apartado 90241, San Juan PR 00902-41000; **Bernardo Vazquez**, Director Ejecutivo Interino / Autoridad de los Puertos, PO Box 362829, San Juan PR 00936-2829.

CERTIFICO: Que la Junta Adjudicativa en su reunión de 1 de febrero de 2012 acordó lo aquí expuesto.

En San Juan, Puerto Rico hoy, 16 de febrero de 2012.


Ing. Jorge García Pareyyt
PRESIDENTE

CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente Resolución, bajo mi firma, al **Jaime A. López Díaz**, Director / Autoridad del Distrito del Centro de Convenciones de PR, Apartado 19269, San Juan PR 00910-1269; **Ing. Peter L. Martínez / CSA Architects & Engineers LLP**, 1064 Ponce de León, San Juan PR 00907-3740; **Municipio de San Juan**, Apartado 90241, San Juan PR 00902-41000; **Bernardo Vazquez**, Director Ejecutivo Interino / Autoridad de los Puertos, PO Box 362829, San Juan PR 00936-2829.

En San Juan, Puerto Rico hoy **FEB 22 2012**

